



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE ATIBAIA

AUTOS: 0010977-11.2022.5.15.0140

MANDADO REAVALIAÇÃO DO PROC 0001104-10.2012.5.24.0003 DA 3ª VT DE CAMPO GRANDE -TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO

RECLAMANTE: LOUISE PITZSCHK DE CAMPOS

RECLAMADO: VILLA EUGENIO RESTAURANTE LTDA E MIRIAN FAVRIN GOMES

## AUTO DE REAVALIAÇÃO

Certifico que compareci à ESTRADA JAGUARIBE, 239, JARDIM ESTÂNCIA BRASIL, ATIBAIA/SP e Reavaliei o imóvel de matrícula 34.585 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia:



Frente do imóvel.

**Descrição oficial - IMÓVEL:** Um terreno formado por parte das Chácaras Pouso Alegre,- Pirapora, Montes Claros, Monte Azul e Cataguases da quadra Minas Gerais, no plano de loteamento e arruamento denominado "Jardim Estância Brasil", 1ª Gleba, perímetro urbano desta cidade e Comarca de Atibaia, com a área total de 7.420,56m<sup>2</sup>, com as seguintes divisas e confrontações: "Inicia-se à margem da Estrada Jaguaribe, nas divisas da Chácara Patrocínio, deste ponto seguem confrontando com a chácara Patrocínio, medindo 71,69m., ate alcançarem as divisas da faixa de terras da Cesp, deste ponto seguem à direita, confrontando com a Cesp, deste ponto seguem direita, confrontando com a Cesp, medindo 214,72m, até alcançarem o alinhamento da Estrada Jaguaribe, deste ponto seguem à direita, margeando esta estrada, medindo em curvas 184,50m, até o ponto de partida.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 11.010.009.01.0092943.

**Endereço atual** – Estrada. Jaguaribe, 239 - Jardim Estância Brasil, Atibaia - SP, 12949-079.



**Visão aérea Google Maps 2023.**

**Características do imóvel** – O imóvel foi diligenciado de porteira fechada, trata-se de uma chácara antiga de 7.420,56m<sup>2</sup> e cercada por muros e portões. Possui uma casa principal de aproximadamente 400m<sup>2</sup> e uma segunda casa de aproximadamente 300m<sup>2</sup> com área de lazer e piscina.





Há uma divisória com muros com uma porta de passagem para o local que parece ser de plantação. Nessa parte tem um imóvel de alvenaria de aproximadamente 150m<sup>2</sup> e seis galpões de aproximadamente 50m<sup>2</sup>.



Visão aérea do local de plantação - Google Maps de 2023.

**Ocupação** – Imóvel estava fechado no dia das diligências, por mais que chamava, batia palma e tocava as campainhas existentes, ninguém atendia. Na Prefeitura de Atibaia consta o Sr. WILSON SEPULVEDA GOMES como proprietário do imóvel.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA		ESPELHO IPTU		Exercício	
Insc. Mun.: 11.010.009.01-0092943				2023	
Proprietário:	WILSON SEPULVEDA GOMES				
Compromissário:					
Endereço de Entrega:	RUA LABATUT, 274 - 1 ANDAR - IPIRANGA SÃO PAULO/SP 04214-000				
Local do Imóvel:	EST EST JAGUARIBE , 239				
Loteam/Bairro:	JARDIM ESTANCIA BRASIL/CAIOCARA			Condomínio:	
Lote:	DIVERSOS		Quadra: MG		
Área do Terreno M <sup>2</sup> :	7.732,00	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	211.084,56
Área do Terreno/Exc.:	0,00	33,04	0,8264	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M <sup>2</sup> :	7.732,00			Valor Venal Construção:	539.811,49
Área Construída M <sup>2</sup> :	827,79	Uso:	Residencial	Valor Venal Imóvel:	750.896,05
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)					
Valor:	R\$ 525.627,24	Alíquota:	1,1%	Desconto:	R\$ 1.427,07
Valor Terreno Exc.:	R\$ 0,00	Alíquota:	0,0%	Desconto Terreno:	R\$ 0,00
				Valor do IPTU:	R\$ 4.354,83



**Avaliação** – Utilizou-se o método comparativo para a avaliação. As amostras utilizadas foram escolhidas por terem semelhanças com o imóvel penhorado: Chácara antiga, proximidade de localidade, metragem aproximada, semelhanças na área construída, etc...

Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Atibaia e região, avalio o bem em **R\$ 1.900.000,00 (Um Milhão e Novecentos Mil reais)**.

**ATIBAIA, 16/10/2023.**

WILLIAN OLIVEIRA CALDEIRA  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

