



Vara do Trabalho de São Roque  
Processo nº 0001725-78.2013.5.15.0049  
Exeqüente: FLORIDA ROSA MALI e outros  
Executado: INSTITUTO EDUCACIONAL DO ESTADO DE  
SÃO PAULO – IESP- CNPJ.63.083.869/0001-67  
Local da diligência: Fazenda das Carmelitas – Bairro Cristal  
– MAIRINQUE-SP

## **AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Certifico que, em cumprimento ao presente mandado, realizei a REAVALIAÇÃO do imóvel matriculado sob o nº 2.639, de ordem do CRI de Mairinque, abaixo descrito:

**Descrição Oficial:** IMÓVEL RURAL, denominado "FAZENDA DAS CARMELITAS". identificado como Gleba B, situado no Bairro do Cristal, neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: limita se com a Estrada Municipal de Mairinque Rodovia Castelo Branco, nos seguintes rumos e distancias: 21°06'06"NW. 100,07 metros; 08°16'19"NW. 650,63 metros; 59°22'50"NW 284,84 metros; deflete à direita, confrontando com propriedade do Instituto Educacional Teresa Martin nos seguintes rumos e distancias: 62 24'04"SE, 357 47 metros 20°42'03"SE, 249,49 metros; 72°06'01"NE, 37 23 metros; deflete a direita, confrontando com José Francisco, nos



seguintes rumos e distancias: 44°18'03"SE, 83,24 metros: 33°53'33"SE 135,71 metros deflete a direita, confrontando com propriedade de Durvalino Manoel Francisco, até encontrar novamente o ponto inicial nos seguintes rumos e distancias: 24°27'54"SW, 259,53 metros; 08°49'21"SW 166,23 metros; encerrando a área do 7346000 metros quadrados Cadastrado no INCRA sob o n. 632.066.002.003-5; módulo fiscal: 12,0 número de módulos fiscais: 7,28, fração mínima de parcelamento: 2,0.

**Endereço atualizado:** Estrada Teresa Martin, Bairro do Cristal, Mairinque-SP – coordenadas geográficas GPS: -23.461011,-47.245219.

**Benfeitorias averbadas:** não há.

**Observação:** Segundo informações obtidas no decorrer da diligência, a área pertencente à Fazenda das Carmelitas abrange outras matrículas, além desta de nº 2.639, não sabendo esta Oficial de Justiça precisar quantas são, nem qual a área específica referente a cada uma dessas matrículas, razão pela qual, para fins de avaliação, foi considerado, tão somente, o valor da terra nua, diante da falta de conhecimentos técnicos específicos para identificar se as benfeitorias encontradas situam-se dentro da área constante da matrícula supra mencionada, objeto da presente ordem.

**Avaliação:** Após pesquisa comparativa de preços, via Web, para o mercado imobiliário de Mairinque, na região do Bairro



Cristal, atribuo ao bem um valor de R\$ **R\$ 2.203.800,00**  
**(dois milhões, duzentos e três mil e oitocentos reais)**,  
conforme demonstrativo de avaliação em anexo.





VARA DO TRABALHO DE SÃO ROQUE  
Autos: 0001725-78.2013.5.15.0108

### DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>Foto</b>			
<b>Anunciante</b>	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-mairinque-2974394790.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-mairinque-2974394790.html</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estacao-de-moreiras-bairros-mairinque-480000m2-venda-RS14400000-id-2578172911/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estacao-de-moreiras-bairros-mairinque-480000m2-venda-RS14400000-id-2578172911/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estacao-de-moreiras-bairros-mairinque-172500m2-venda-RS80000000-id-2598329031/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estacao-de-moreiras-bairros-mairinque-172500m2-venda-RS80000000-id-2598329031/</a>
<b>Referência</b>	Ref.: nihil	Ref.: COD. ch614	Ref.: COD. ch460
<b>Bairro</b>	Dona Catarina - Mairinque	Moreiras - Mairinque	Moreiras - Mairinque
<b>Área imóvel</b>	318.472 m <sup>2</sup>	480.000 m <sup>2</sup>	172.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor Anuncia do</b>	<b>R\$ 4.800.000,00</b>	<b>R\$ 14.400.000,00</b>	<b>R\$ 8.000.000,00</b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 15,00</b>	<b>R\$ 30,00</b>	<b>R\$ 46,00</b>

#### VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$ 15,00
	R\$ 30,00
	R\$ 46,00
<b>Total</b>	R\$ 91,00
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 30,00

#### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

<b>ÁREA MATR. 2639 - MAIRINQUE</b>	<b>73.460,00m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 30,00</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 2.203.800,00</b>

Vivian de Castro Satiro Aragão  
Oficial de Justiça Avaliador

