



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE ATIBAIA

AUTOS: 0011714-82.2020.5.15.0140

MANDADO DE REAVALIAÇÃO DO PROC 0026500-63.2009.5.15.0061

02ª VT DE ARAÇATUBA

RECLAMANTE: ADRIANA MARCIA PEREIRA E OUTROS (2)

RECLAMADO: AKI ART CONFECÇÕES, CALÇADOS E ARTIGOS TEXTÉIS LTDA - ME E OUTROS (3).

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Certifico que compareci à ESTRADA DOS RAMALHOS, 547, JARDIM ESTÂNCIA BRASIL, ATIBAIA/SP e Reavaliei parte ideal do imóvel de matrícula 11.200 do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos de Atibaia:



Frente do imóvel.

Descrição oficial - IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, de forma retangular, com a área superficial total de 8.190,00m²., correspondente aos lotes 14, 15, 16 e 17, da quadra Distrito Federal, sito no bairro do Caiçara, no plano de arruamento e loteamento do imóvel denominado Jardim Estância Brasil 2ª gleba, ex- chácaras Brasil 2ª gleba, perímetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, medindo linearmente no seu todo 117,00ms de frente para a Estrada do Ramalho; igual dimensão nos fundos, onde confronta com os lotes 71, 72, 73 e 74; por 70,00ms. da



frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com o lote 13 e de outro lado com o lote 18.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: : 11.022.010.00-0013032.



Visão aérea Google Maps 2024. Divisão dos lotes descritos na matrícula.

Após adequação da parte ideal, conforme determinado na decisão de ID 1460d5f, de 16/05/2024, a área reavaliada foi a seguinte:



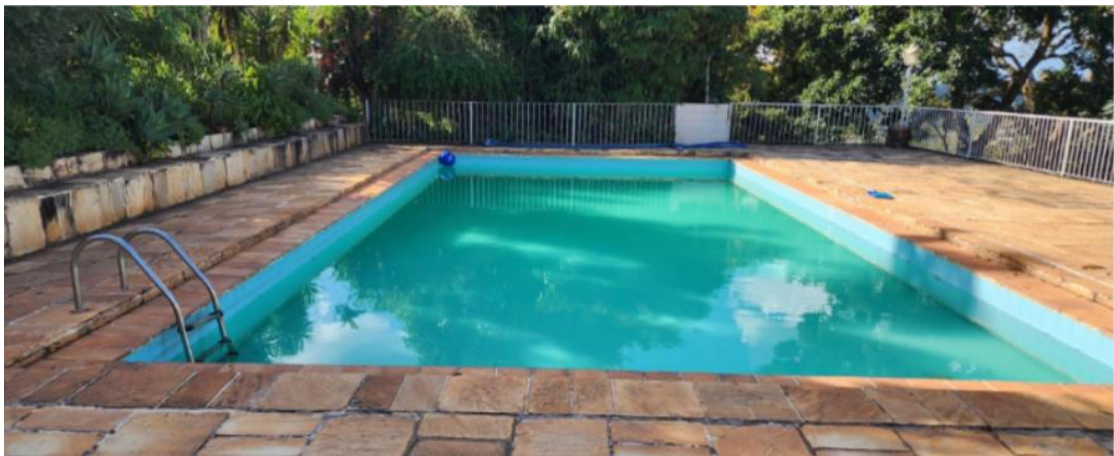
Visão aérea Google Maps 2024. Readequação da área de penhora, excluindo a área relativa a residência do executado Reinaldo Rezende.

Características do imóvel – Após a readequação da área de penhora, excluindo a área relativa a residência do executado Reinaldo relativo ao lote 15 e parte do lote 16). Formou-se duas áreas:

- Área 1 com 3.535,00 m² (relativo ao lote 17 e parte do lote 16), que possui uma casa de aproximadamente 150,00m², bem acabada e uma área de piscina de aproximadamente 250,00m². Possui entrada independente.



Casa área 1.

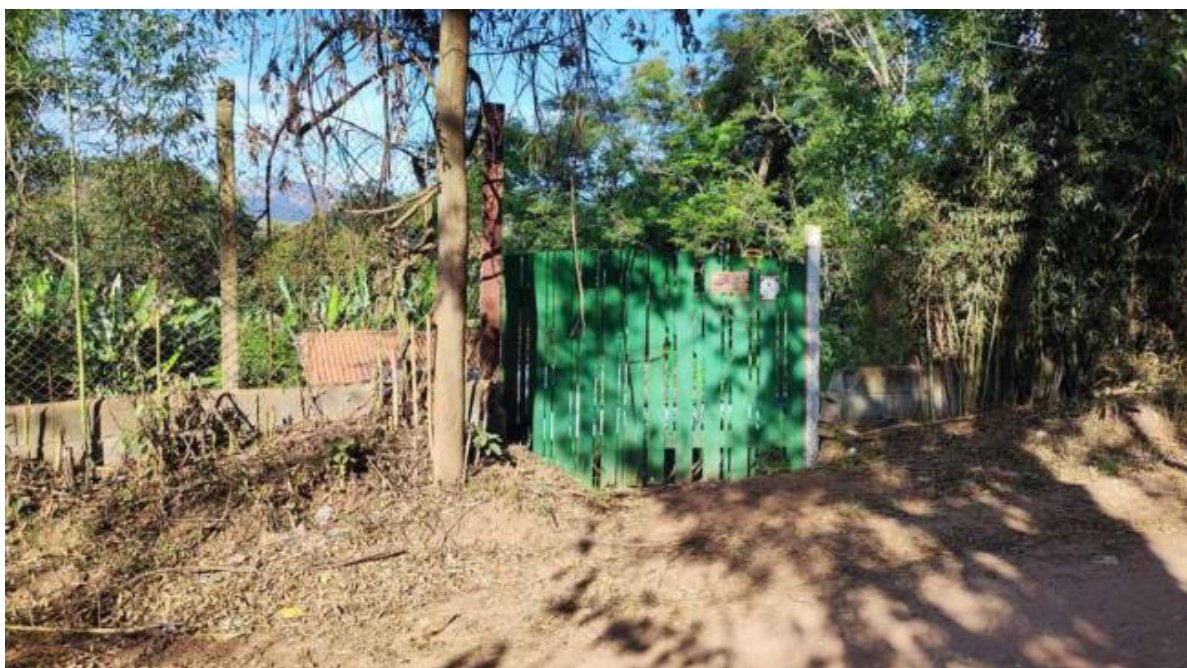


Piscina da área 1.

- Área 2 com 2.030,00m² (relativo ao lote 14), que possui uma pequena casa de aproximadamente 80,00m² e uma edícula. Possui entrada independente.



Pequena casa na área 2.



Acesso independente à área 2.

Ocupação – O Imóvel como um todo é ocupado pela Sr Reinaldo Rezende dos Santos, CPF 003.282.958-25, que se declarou proprietário e residente do imóvel e que a sua parte é apenas 3.800,00m² que inclui a casa principal e a área de lazer. Na Prefeitura de Atibaia consta o executado como proprietário do imóvel.

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA ESPELHO IPTU Insc. Mun.: 11.022.010.00-0013032					Exercício 2023	
Proprietário: JOSE ARMANDO BRAGA - ESPOLIO Compromissário: REINALDO REZENDE DOS SANTOS						
Endereço de Entrega: EST DO RAMALHO, 547 - - CAIOCARA ATIBAIA/SP 12949-091						
Local do Imóvel: EST EST DO RAMALHO , 547						
Loteam/Bairro: JARDIM ESTANCIA BRASIL/CAIOCARA					Condomínio:	
Lote: 14 A 17		Quadra: DF				
Área do Terreno M²:		8.190,00		Valor m2 - R\$		
Área do Terreno/Exc.		0,00		46,24		
Área Global M²:		8.190,00		Fator Prof./Gleba: 0,7559		
				Valor Venal Terreno:		286.273,47
				Valor Venal Terreno Exc.:		0,00
Área Construída M²:		787,40		Uso: Residencial		
				Valor Venal Construção:		621.159,97
				Valor Venal Imóvel:		907.433,44
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL 749/2017)						
Valor:		R\$ 635.203,41		Alíquota: 1,3%		Desconto: R\$ 2.695,61
Valor Terreno Exc.:		R\$ 0,00		Alíquota: 0,0%		Desconto Terreno: R\$ 0,00
				Valor do IPTU: R\$ 5.562,04		

Reavaliação – Utilizou-se o método comparativo para a reavaliação. As amostras utilizadas foram escolhidas por terem semelhanças com o imóvel penhorado: chácara antiga, proximidade de localidade, metragem aproximada, semelhanças nas área construída, etc...



Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Atibaia e região, reavalio a parte ideal da área 1 em em R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais); e reavalio a parte ideal da área 2 em em R\$ 300.000,00 (Trezentos mil reais), **Totalizando a reavaliação em R\$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais).**

ATIBAIA, 19/07/2024.

WILLIAN OLIVEIRA CALDEIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: WILLIAN OLIVEIRA CALDEIRA - Juntado em: 19/07/2024 19:47:31 - 1f3a2fd
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24071919304111200000234755211?instancia=1>
Número do processo: 0011714-82.2020.5.15.0140
Número do documento: 24071919304111200000234755211



Assinado eletronicamente por: VIRGINIA ABRANTKOSKI BORGES - Juntado em: 07/08/2024 17:21:37 - 1edf380
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24080717213540900000236271898?instancia=1>
Número do processo: 0026500-63.2009.5.15.0061
Número do documento: 24080717213540900000236271898