PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo
Processo nº 0157600-40.2000.5.15.0035 - Mandado Id 1e74dd1
Autor – Cynthia Gomes Fogaça e outros (30)
Réu – Rhomberg Assessoria Cultural e Comércio Ltda – ME e outros (3)

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 09 de agosto de 2022, após diligência realizada no imóvel de Matrícula 39529 1º CRI de Campinas, situado na Rua Nícola Anselmi, 701, Estância Recreativa San Fernando, na cidade de Valinhos-SP, em 08/08/2022, e após pesquisa no mercado imobiliário daquela cidade, procedi a reavaliação do imóvel de propriedade de Maria Thusnelda Rhomberg, na forma que se segue:
LOTE DE TERRENO Nº 5 (CINCO), DA QUADRA B, DA ESTÂNCIA RECREATIVA SAN FERNANDO, EM VALINHOS, NESTA COMARCA, MEDINDO 24,00MSDE FRENTE PARA A ESTRADA A; DO LADO DIREITO (DE QUEM DA RUA OLHA PARAO IMÓVEL) MEDE 51,00MS CONTDE CONFINA COM O LOTE 6; DO LADO ESQUERDO, NA MESMA POSIÇÃO MEDE 48,00MS, ONDE CONFINA COM O LOTE 4, NOS FUNDOS MEDE 20,00MS ONDE CONFINA COM A RUA A, COM ÁREA DE 1.085,00M².
MATRÍCULA 39529 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP.
OBSERVAÇÃO: No referido lote de terreno existe edificação de um prédio residencial de aproximadamente 220m² que necessita de reparos. A referida edificação não se encontra averbada na matrícula;
OCUPAÇÃO: imóvel desocupado.



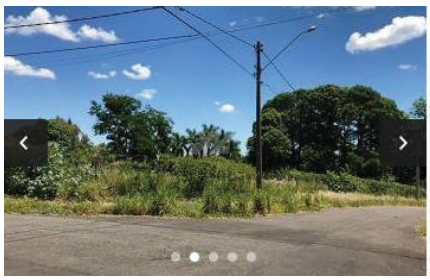
Imóvel (terreno e edificação) reavaliado em R$ 522.385,25 (quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte e cinco centavos).

PJe Assinado eletronicamente por: BERTA MARIA LEAL VELOSO - Juntado em: 09/08/2022 21:37:10 - 009aebe

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo

DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO IMÓVEL (TERRENO) MATRÍCULA 39529 1º CRI de Campinas - MÉTODO COMPARATIVO

FONTE DE CONSULTA EM 09/08/22: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-recreativa-san-fernando-bairros-valinhos



Estancia Recreativa San Fernando, Valinhos - SP
Lote/Terreno à Venda, 1580m²
1580 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R$ 600.000



Estancia Recreativa San Fernando, Valinhos - SP
Lote/Terreno à Venda, 1070m²
1070 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R$ 489.000



Rua Leonor Falsarella Olivo - Estancia Recreativa San Fernando, Valinhos - SP
Lote/Terreno à Venda, 10m²
10 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R$ 750.000

Área do terreno 2.710m² - valor R$ 750.000,00

RESUMO GERAL

ÁREA	VALOR	VALOR M²
1580m²	600.000,00	379,75
1070m²	489.000,00	457,00
2710m²	750.000,00	276,75
MÉDIA (4)		**371,17**
*REGATEIO 5%		**352,61**

* REGATEIO DE 5% considerando possível negociação na venda dos imóveis ofertados e litigiosidade do bem.

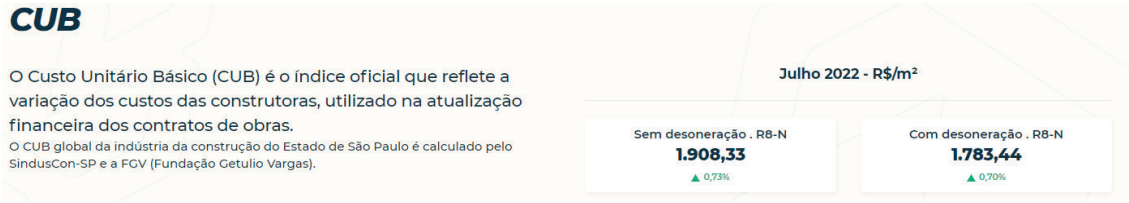
PJe Assinado eletronicamente por: BERTA MARIA LEAL VELOSO - Juntado em: 09/08/2022 21:37:10 - 009aebe

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo

Valor aproximado do **m² do imóvel**: R$ 352,61 (trezentos e cinquenta e dois reais e sessenta e um centavos).

Valor do terreno (área 1.085m²) - R$ 382.581,85 (trezentos e oitenta e dois mil, quinhentos e oitenta e um reais e oitenta e cinco centavos);

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO



BASE DA AVALIAÇÃO: Custo unitário básico no Estado de São Paulo, julho **de 2022** em R$/m²: **R$ 1.908,33.**
DEPRECIAÇÃO DE BENFEITORIAS: método de Ross-Heidecke.
CASA RESIDENCIAL

- Ano base da edificação: 1985 (ano da aquisição do imóvel) **– data de construção: 37 anos**
- Área construída aproximadamente – 220**m²**
- Tipo de construção: – vida útil provável 60 anos;
- Imóvel atingiu 61,66**%** de sua vida útil;
- Estado de conservação: **nível F** (entre reparos simples e importantes);
- Coeficiente de depreciação pela tabela de Ross-Heidecke considerando o percentual de vida útil consumida e o estado de conservação do imóvel: 66,70**%**.
- **M² de construção nova R$ 1.908,33 – Percentual de depreciação de 66,70%. Valor do m² de área construída com depreciação = R$ 635,47 (seiscentos e trinta e cinco reais e quarenta e sete centavos).**

Vc= 220m² x 635,47 = **R$ 139.803,40 (cento e trinta e nove mil, oitocentos e três reais e quarenta centavos)**.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

IMÓVEL	VALOR TERRENO	VALOR EDIFICAÇÃO	TOTAL
MAT 39529	**382.581,85**	**139.803,40**	**522.385,25**

Imóvel (terreno e edificação) reavaliado em R$ 522.385,25 (quinhentos e vinte e dois mil, trezentos e oitenta e cinco reais e vinte e cinco centavos);

PJe Assinado eletronicamente por: BERTA MARIA LEAL VELOSO - Juntado em: 09/08/2022 21:37:10 - 009aebe

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
Vara do Trabalho de São José do Rio Pardo

Observações Gerais: A reavaliação foi realizada pelo método comparativo e evolutivo, levando em conta o valor do metro quadrado da área de terrenos localizados nas proximidades do imóvel avaliado, a edificação existente e o estado de conservação.

E para constar, lavro o presente que assino.

Campinas, 09 de agosto de 2022.

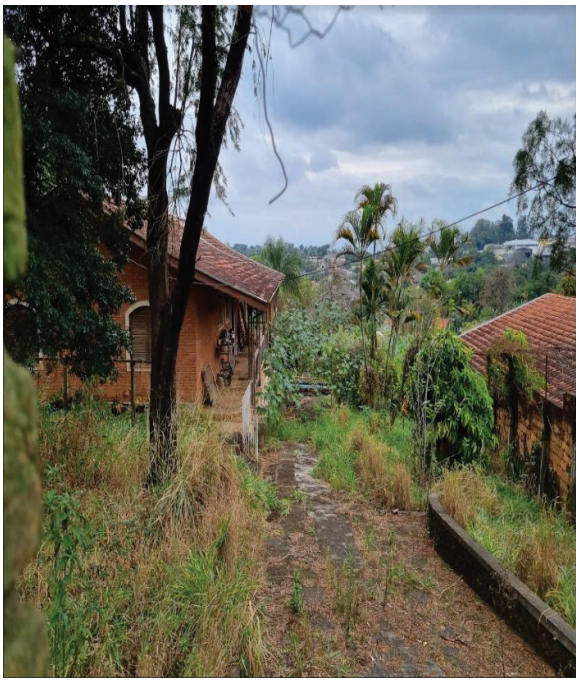
BERTA MARIA LEAL VELOSO
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado eletronicamente por: BERTA MARIA LEAL VELOSO - Juntado em: 09/08/2022 21:37:10 - 009aebe
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22080921365792900000183112943?instancia=1
Número do processo: 0157600-40.2000.5.15.0035
Número do documento: 22080921365792900000183112943

ANEXO DE FOTOGRAFIAS









Assinado eletronicamente por: BERTA MARIA LEAL VELOSO - Juntado em: 09/08/2022 21:37:10 - 7a0c502
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/22080921365851800000183112944?instancia=1
Número do processo: 0157600-40.2000.5.15.0035
Número do documento: 22080921365851800000183112944