



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Carta Precatória Cível
0010721-48.2020.5.15.0040

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 14/07/2020

Valor da causa: R\$ 63.960,00

Partes:

AUTOR: JOSE EVANDRO DA SILVA JALES

RÉU: MILENA MARIN RIVAS GOMES

Proc.: 0010721-48.2020.5.15.0040

AUTO DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA n. 2.091: IMÓVEL situado na cidade de Areias/SP, bairro Sub-Quadra. Descrito no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Queluz/SP, Livro n. 2, Registro Geral.

TRANSCRIÇÃO da Matrícula: UMA GLEBA DE TERRAS situada na cidade de Areias, bairro da Sub-Quadra, denominada Sítio do Macuco, com a área de dez alqueires, mais ou menos, ou seja, 24,20 há, confrontando do modo seguinte: Começando por uma água acima, segue por uma cerca de arame, atravessando o espigão até a outra água embaixo, daí sobe água acima até uma cerca de arame, nas divisas do Dr. Otávio Botelo até o alto; daí, divisando com terras de Geraldo Fagundes, vai descendo em uns marcos de Bambus nas divisas de Victor Rodrigues Martins, por uma cerca de arame até um marco de bambus até o ponto de partida.

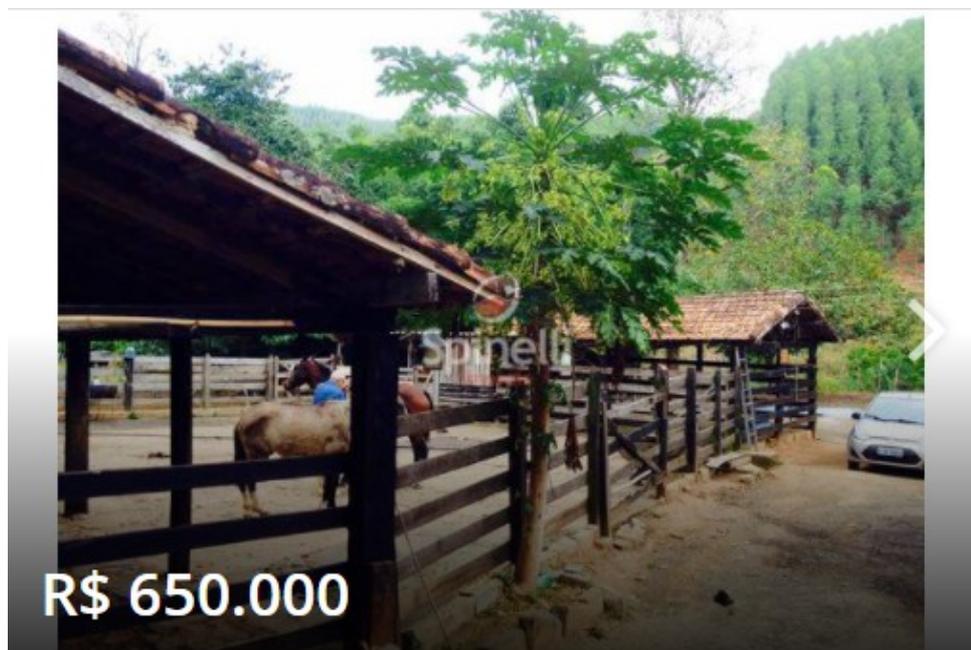
Registro do Título aquisitivo: R-2/M-2.091, de 18 de dezembro de 2006.

CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: certifico que no dia 31 de agosto de 2021, no período da manhã e início da tarde, compareci ao local que corresponderia à porteira de acesso ao imóvel descrito de forma muito vaga e imprecisa na matrícula n. 2.091 do Oficial de Registro de Imóveis de Queluz/SP. A porteira estava fechada, com tranca, e não havia, nas proximidades, quem pudesse abri-la. Sendo assim, busquei informações com moradores do local, à margem da rodovia dos Tropeiros. Primeiro, falei com a Sra. Celia Maria M. Costa, proprietária de um estabelecimento que fabrica e vende produtos à base de leite de búfala. Pela Sra. Celia foi dito que, de fato, o sítio em questão pertenceu ao Sr. Horácio, já falecido, e teria sido adquirido por um “tal Carlos”, que plantou eucaliptos na propriedade, mas não costuma visitar o imóvel. Em seguida, conversei com a Sra. Maria de Fátima, que disse ser filha de Maria Francisca de Oliveira da Silva e de Horácio Magalhães da Silva; pela Sra. Maria de Fátima, em corroboração ao que me foi dito pela Sra. Celia Maria, foi afirmado que o sítio em questão, com cerca de 10 alqueires, pertenceu à sua mãe e ao seu pai e foi vendido, há muito tempo, para a Sra. Milena Marin e o Sr. Carlos Rivas, que não costumam vir ao local. Ainda pela Sra. Maria de Fátima foi dito que o imóvel não tem benfeitorias que devam ser consideradas para a avaliação, pois além das terras, todas com eucalipto plantado, há um “rancho” muito velho, da época de

seus pais, e um mangueiro, bem rústico e mal conservado, construído de eucalipto sem tratamento. Ainda no município de Areias, manteve contato com o Sr. José Aroldo, funcionário da prefeitura e que tem grande conhecimento sobre a região. Pelo Sr. José Aroldo foi dito, tal como D. Celia Maria e D. Maria de Fátima, que o sítio do Macuco, de propriedade de Carlos e Milena Rivas, está todo formado em eucalipto e não tem benfeitorias que possam importar para o valor do imóvel.

OCUPAÇÃO DO IMÓVEL: o imóvel, pelo que foi contatado com pessoas que conhecem a região, no momento da diligência, estava desocupado.

ANÚNCIOS ADOTADOS COMO PARÂMETROS À AVALIAÇÃO



Lavrinhas

Sítio em Lavrinhas

Aquele sítio com casa de roça, encravado no Pé da Serra, com cheiro de mato e muito ar puro, era o que faltava para curti...

3	2	435.600
quartos	banheiros	m ²

<https://www.spinellimoveis.com.br/imovel/sitio-com-3-dormitorios-a-venda-43-5-ha-por-650000-lavrinhas-lavrinhas-sp/SI0002-SPIW?from=sale>



Sítio Serra Verde.

Sítio Serra Verde: 14 alqueires todo documentado e averbado com todos impostos rurais pagos em dia.
Casa sede, casa de caseiro, mangueiro para 22 vacas todo cercado, porteira metálica, chiqueiro, galinheiro, 03 lagos, 02 cachoeiras, entrada pelo asfalto e rio de divisa aos fundos.
Distância de 34km do centro de Cruzeiro/SP.

Obs: Aceita se Casa ou apartamento em Cruzeiro e Ubatuba.

Valor: R\$ 750.000,00.

www.joaoeduardolopesgobbo.com.br/sitio-fazenda/rufino-de-almeida/04/rufino-de-almeida-04.html



Lavrinhas - SP - Próximo a Dutra.

Sítio com 18 alqueires, casa sede, 04 dormitórios, 02 WC Social, Copa-Cozinha, Sala, Área de Serviço, quintal com forno à lenha, pomar formado, curral, baia para cavalo, possilga, 02 lagos, 02 casas de caseiro com 04 comodos cada uma, uma capela.

Valor: R\$ 600.000,00.

<http://www.joaoeduardolopesgobbo.com.br/sitio-fazenda/lavrinhas/01/lavrinhas-01.html>

AVALIAÇÃO: depois de consulta a anúncios de venda de imóveis semelhantes, com base na experiência e no conhecimento sobre o tema, tendo em vista as peculiaridades do local avaliado (localização, topografia, cultura) e a realidade econômica atual, avalio cada alqueire em **R\$ 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS)**, e o total das terras (10 alqueires) em **R\$ 400.000,00 (QUATROCENTOS MIL REAIS)**.

Cruzeiro, 1 de setembro de 2021.

JOÃO DO CARMO LIMA JÚNIOR
Oficial de Justiça Avaliador Federal

