



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0001745-52.2010.5.15.0121
AUTOR: LEANDRO DOS SANTOS QUEIROZ E OUTROS (2)
RÉU: OSLI ROSA CONSTRUCAO - ME E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: cbd3224

Destinatário: {VAL \$PAC.nome_endereco_destinatario}

Certifico que nos dias 19/02/2024 e 09/03/2024, dirigi-me aos endereços constantes do mandado e procedi à avaliação dos bens imóveis com os cadastros municipais 0291.0090.0010 e 0326.0226.0010, conforme determinação do mandado de ID cbd3224.

Certifico que os endereços constantes no mandado não estão corretos e, segundo o setor de cadastro imobiliário da Prefeitura de Ilhabela/SP, o endereço do imóvel com cadastro municipal 0291.0090.0010 é Rua Maria das Dores Rocha Peres, **90**, Barra Velha (número 90 e não 80) e o imóvel com cadastro municipal 0326.0226.0010 é Rua Dimas Beraldo da Silva, **226**, Barra Velha (número 226 e não 26 e Beraldo ao invés de Eraldo).

Certifico, ainda, que intimei eletronicamente, por meio do aplicativo de mensagem Whatsapp, a moradora Maria Madalena Bett Rosa, CPF 967.944.539-91, que de tudo ficou ciente, pois não encontrei ninguém na residência durante as diligências.

Desta forma, devolvo o mandado à origem.

Custas do artigo 789-A, II da CLT R\$ 11,06 (2 diligências).

SAO SEBASTIAO/SP, 18 de março de 2024.

DANIELA DO NASCIMENTO LIMA MORAES
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: DANIELA DO NASCIMENTO LIMA MORAES - Juntado em: 18/03/2024 19:17:37 - 2d53e3f
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24031819080944100000224255653?instancia=1>
Número do processo: 0001745-52.2010.5.15.0121
Número do documento: 24031819080944100000224255653



AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0001745-52.2010.5.15.0121

Exeqüente: Leandro dos Santos Queiroz e outros

Executada: Osli Rosa Construção

Aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, oficiala de justiça avaliadora, abaixo assinada e identificada, em cumprimento à ordem judicial expedida nos autos supra, procedi à REAVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

Descrição – Cadastro municipal 0326.0226.0010. Trata-se de direitos possessórios, não havendo matrícula.

Localização – o imóvel está situado na Rua Dimas Beraldo da Silva, 226, Barra Velha, Ilhabela/SP.

Metragem – de acordo com o setor de cadastro da Prefeitura, o imóvel possui 245m² de terreno, 191,83m² de área construída e uma piscina de 23,54m², totalizando 215,37m² de área construída.

Cômodos – trata-se de uma casa com 3 quartos, 3 banheiros, sala, cozinha, garagem, área de lazer com churrasqueira e piscina.

Ocupação – Na casa residem a Sra. Maria Madalena Bett Rosa, CPF 967.944.539-91 e seu filho.

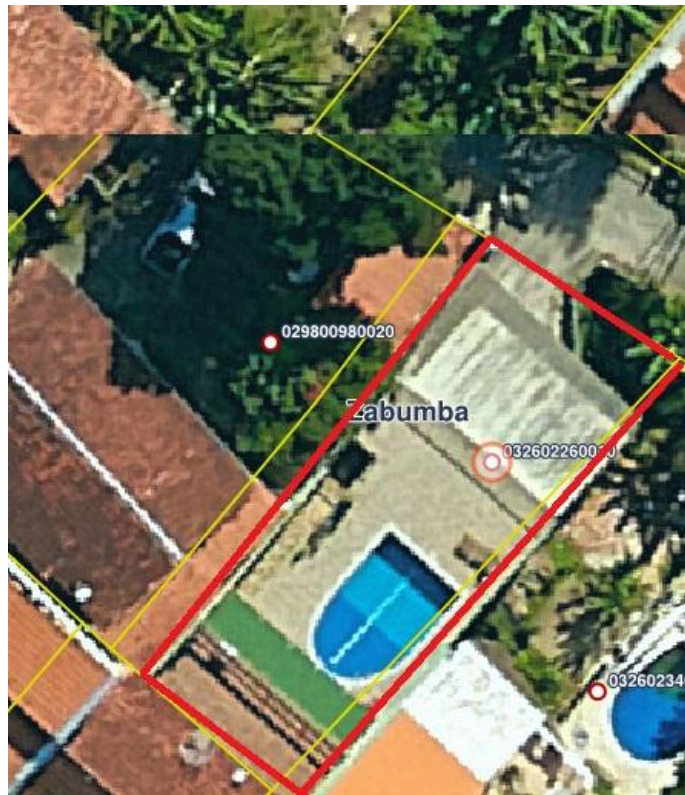
Ciência – no dia 18/03/2024, cientifiquei a moradora Maria Madalena da avaliação por meio do aplicativo Whatsapp.

Reavaliação – Considerando as pesquisas imobiliárias realizadas na região, bem como as características do imóvel, o reavalio em **R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cincomil reais)**



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

FOTO



* Há outras fotos no anexo de ID 600f66c.




Daniela do Nascimento Lima Moraes

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

Demonstrativo de avaliação:

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fotografia			
Imobiliária	Capela imobiliária	Capela imobiliária	Caio Caetano Imóveis
Anúncio	https://www.capelaihabela.com.br/comprar/sp/ilhabela/barra-velha/casa/70153360	https://www.capelaihabela.com.br/comprar/sp/ilhabela/agua-branca/casa/71629664	https://www.vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/barra-velha/casa/71187698
Bairro	Barra Velha	Água Branca	Perequê
Área total	569,46m ²	618m ²	650m ²
Valor Anunciado	R\$ 1.350.000,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.550.000,00
Valor por m ²	R\$ 2.370,67	R\$ 2.265,37	R\$ 2.384,61
VALOR MÉDIO DO M² (2.370,67 + 2.265,37 + 2.384,61/3)		R\$ 2.340,22	

Fator de Comercialização - Considerando que o estado atual do imóvel requer reformas e melhorias e ainda por se tratar de direitos possessórios, o que pode desestimular a aquisição por eventuais interessados, apliquei percentual redutor para contemplar o fator de comercialização previsto para a avaliação de bem imóvel e o estimei em -30% (menos 30 por cento) sobre o valor obtido no método comparativo.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área total (terreno + construção)	460,37m ²
Valor do m ²	R\$ 2.340,22
Valor do imóvel	R\$ 1.077.367,08
Aplicação do Fator de Comercialização de 0,70	R\$ 754.156,96
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 755.000,00* (valor do imóvel) x fator de comercialização (0,7)

* Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1.





AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: 0001745-52.2010.5.15.0121
Exeqüente: Leandro dos Santos Queiroz e outros
Executada: Osli Rosa Construção

Aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, oficiala de justiça avaliadora, abaixo assinada e identificada, em cumprimento à ordem judicial expedida nos autos supra, procedi à REAVALIAÇÃO do seguinte imóvel:

Descrição – Cadastro municipal 0291.0090.0010. Trata-se de direitos possessórios, não havendo matrícula.

Localização – o imóvel está situado na Rua Maria das Dores Rocha Peres, 90, Barra Velha, Ilhabela/SP.

Metragem – de acordo com o setor de cadastro da Prefeitura, o imóvel possui 410m² de terreno.

Ocupação – não havia ninguém. É apenas um terreno sem construção.

Estado de conservação – Havia muito mato no terreno apenas.

Reavaliação – Considerando as pesquisas imobiliárias realizadas na região, bem como as características do imóvel, o reavalio em **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**

Foto






Daniela do Nascimento Lima Moraes

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

Demonstrativo de avaliação:

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Fotografia			
Imobiliária	Sergio Hette Imóveis	Flávia Amore imobiliária	Vila Bela Imóveis
Anúncio	https://www.sergiohette.com.br/1008-terreno-em-ilhabela-bairro-centro.html	https://www.imobiliariapadrao.com.br/imo-vel/1146404/casa-venda-sao-sebastiao-s-pontal-da-cruz	https://www.vilabelaimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/barra-velha/terreno/70571252
Bairro	Centro	Barra Velha	Barra Velha
Área total	528m ²	406m ²	642,54m ²
Valor Anunciado	R\$ 280.000,00	R\$ 200.000,00	R\$ 380.000,00
Valor por m ²	R\$ 530,30	R\$ 492,61	R\$ 591,40
VALOR MÉDIO DO M² (530,30 + 492,61 + 591,40/3)	R\$ 538,10		
- 10% (desconto usual de negociação)	R\$ 484,29		

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área total (terreno + construção)	410m ²
Valor médio do m ²	R\$ 484,29
Valor do imóvel	R\$ 198.558,90
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 200.000,00*

* Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1.





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 - Perequê - ILHABELA/SP
BRASIL - CEP 11630000 - CNPJ 46.482.865/0001-32
Telefone: (12) 3896-9200 / Website: www.ilhabela.sp.gov.br



BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BIC



INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO/CPD	TIPO IMÓVEL	UNIDADES
0326.0226.0010	20266		01

STATUS DO IMÓVEL

SITUAÇÃO
ATIVO

LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	QUADRA	LOTE	BLOCO	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO	COMPLEMENTO
11630-312	DIMAS BERALDO DA SILVA	226	BARRA VELHA						

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	COMPLEMENTO	CIDADE
11630-000	R.DIMAS BERALDO DA SILVA	226			ILHABELA - SP

PROPRIETÁRIOS

PRINCIPAL	NOME/RAZÃO SOCIAL
SIM	MARIA MADALENA BETT ROSA

ÁREA DO TERRENO

TIPO TESTADA	MEDIDA DA TESTADA	ÁREA TERRENO
TESTADA PRINCIPAL	10,000	245,00000

CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO
191,83000	191,83000	25 - PR-4	RESIDENCIAL

EDIFICAÇÃO ESPECIAL

ÁREA CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO
23,54000	23,54000	41 - PISCINA	PISCINA

INFORMAÇÕES DE REGISTRO

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAO	DATA MATRÍCULA	DATA REGISTRO	DATA AVERBAÇÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ILHABELA

Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 - Perequê - ILHABELA/SP

BRASIL - CEP 11630000 - CNPJ 46.482.865/0001-32

Telefone: (12) 3896-9200 / Website: www.ilhabela.sp.gov.br



BOLETIM DE INFORMAÇÃO CADASTRAL IMOBILIÁRIO - BIC



INSCRIÇÃO CADASTRAL	INSCRIÇÃO/CPD	TIPO IMÓVEL	UNIDADES
0291.0090.0010	22341		01

STATUS DO IMÓVEL

SITUAÇÃO
ATIVO

LOCALIZAÇÃO PRINCIPAL

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	QUADRA	LOTE	BLOCO	LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO	COMPLEMENTO
11630-340	MARIA DAS DORES ROCHA PERES	90	BARRA VELHA						AREA 02

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

CEP	LOGRADOURO	NÚMERO	BAIRRO	COMPLEMENTO	CIDADE
11630-000	RUA DIMAS BERALDO DA SILVA	226	BARRA VELHA		ILHABELA - SP

PROPRIETÁRIOS

PRINCIPAL	NOME/RAZÃO SOCIAL
SIM	MARIA MADALENA BETT ROSA

ÁREA DO TERRENO

TIPO TESTADA	MEDIDA DA TESTADA	ÁREA TERRENO
TESTADA PRINCIPAL	10,000	410,00000

CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO

EDIFICAÇÃO ESPECIAL

ÁREA CONSTRUÇÃO	TOTAL ÁREA CONSTRUÇÃO	PADRÃO CONSTRUTIVO	USO

INFORMAÇÕES DE REGISTRO

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAO	DATA MATRÍCULA	DATA REGISTRO	DATA AVERBAÇÃO

