



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo n.º **1000042-15.2016.5.02.0382**  
2ª Vara do Trabalho de Osasco

## LAUDO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 23.09.2025, eu, oficial de justiça avaliador federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado cujo número é 633314f, procedi à reavaliação do imóvel:

### TERRENO

Valor médio de áreas semelhantes: o valor de mercado médio de áreas semelhantes foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de imobiliárias de Ibiúna - SP e região.

Consoante a matrícula, o imóvel situa-se em Área de Especial Interesse Social. No plano diretor do município, o imóvel localiza-se na Macrozona de Destinação Rural. No plano de manejo da APA de Itupararanga, o imóvel localiza-se na Zona de Ocupação Rural.

Considerarei um fator de ajuste de 0,70 à amostra que está em um condomínio fechado.

Imobiliária	Código	Local	Área	Valor	Valor do m2	Fator de ajuste	Valor final
Xavier Imóveis	TE0711	Votorantim	4.282,00	R\$ 280.000,00	R\$ 65,39	1,000	R\$ 65,39
Sugestão Negócios Imobiliários	3784	Votorantim - West Lake	5.790,00	R\$ 450.000,00	R\$ 77,72	0,700	R\$ 54,40
Maria do Carmo Imobiliária	TE0376	Recreio	2.350,00	R\$ 169.000,00	R\$ 71,91	1,000	R\$ 71,91

Acesso aos 23.09.2025.

Consideramos um percentual de 10,0% para depreciar o valor em virtude de taxa de regateio e intermediação imobiliária:



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo n.º **1000042-15.2016.5.02.0382**  
2ª Vara do Trabalho de Osasco

Número de amostras	3
Valor médio do m2	R\$ 63,90
Taxa de regateio e corretagem (-10%)	R\$ 6,39
Valor médio com desconto da taxa de regateio e corretagem	<b>R\$ 57,51</b>

Cálculo do valor final	
Área (m2)	4.070,76
Valor	<b>R\$ 234.109,41</b>

### VALOR DAS CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS

Para determinar o valor das construções, foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo SINDUSCON - SP, com desoneração.

Utilizei a tabela de Ross-Heidecke para depreciação do valor do CUB, tendo em vista idade aparente e estado de conservação:

Padrão normal a baixo	D - entre regular e reparos simples					
Preço de um novo	Vida útil em anos	Idade aparente em anos	Proporção de tempo	Índice K	Coeficiente	Valor atual
R\$ 2.183,56	60	27	45	38,90	0,61	R\$ 1.331,97
Padrão simples	F - entre reparos simples e importantes					
Preço de um novo	Vida útil em anos	Idade aparente em anos	Proporção de tempo	Índice K	Coeficiente	Valor atual



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo n.º **1000042-15.2016.5.02.0382**  
2ª Vara do Trabalho de Osasco

R\$ 1.971,68	60	27	45	55,60	0,44	R\$ 867,54
--------------	----	----	----	-------	------	------------

Valor das construções (a área foi calculada de forma aproximada):

Data da Vistoria	Área total			Valor total
<b>23/09/2025</b>	267,00			R\$ 242.622,71
Descrição	Área	Fator de ajuste	Valor m2	Valor
1 - casa principal	75,75	1,00	R\$ 1.331,97	R\$ 100.896,85
2 - varanda da casa principal	149,25	0,50	R\$ 665,99	R\$ 99.398,38
3 - casa do caseiro	21,00	1,00	R\$ 867,54	R\$ 18.218,32
4 - varanda da casa do caseiro	21,00	0,50	R\$ 433,77	R\$ 9.109,16
5 - outras benfeitorias				R\$ 15.000,00

### CONCLUSÃO

<b>Valor - terra nua</b>	R\$ 234.109,41
<b>Valor - construções e/ou benfeitorias</b>	R\$ 242.622,71
<b>Valor total</b>	R\$ 476.732,12

Portanto, avalio o imóvel em **R\$ 476.732,12 (quatrocentos e setenta e seis mil, setecentos e trinta e dois reais e doze centavos)**; tudo para garantia da dívida referida no mandado.

Para constar, lavrei o presente.

  
Alexandre da Silva Machado  
Oficial de justiça avaliador federal













