



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE LEME
PROCESSO: ATOrd 0010311-28.2022.5.15.0134
AUTOR: EVANDRO CELO
RÉU: UNIAO UTILIDADES DOMESTICAS LTDA E OUTROS (1)

AUTO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL

Certifico que em cumprimento ao **MANDADO** DE ID 2620ef7, compareci no endereço Galdino Taveiros Filho, números 280, 292, 302, 312, 322, Jardim Monte Azul, Serra Azul\SP e AVALIEI os imóveis de matrículas 2495, 2496, 2497, 2498, 2499.

Do Imóvel Avaliado:

Trata-se de imóvel registrado sob a matrículas nº 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, no Cartório de Registro de imóveis Cravinhos\SP, com cadastro municipal números 003.079.001, 003.079.002, 003.079.003, 003.079.004, 003.079.005, setor 3, quadra 79, lotes 001, 002, 003, 004, 005.

O imóvel está localizado na Rua Galdino Taveiros Filho, números 280, 292, 302, 312, 322, Jardim Monte Azul, Serra Azul\SP, com registro de propriedade em favor de JORGE BORDEANU, CPF: 678.898.408-53 e EDER PAULO DOS SANTOS, CPF: 066.815.828-00.

Descrição oficial:

Registro de Imóveis
CRAVINHOS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE CRAVINHOS-SP

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0002495-72

REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N. ^o 2495 Fis. 2495
LIVRO N. ^o 2	CRAVINHOS — ESTADO DE SÃO PAULO OF. INT ^Q : José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. <u>881</u>
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural <input type="checkbox"/> INCRA

Situação JARDIM "Monte Azul" (Lote n^o 01 - Quadra "H")

Denominação RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO -

Matrícula N^o 2495 =09 de JUNHO de 1.980=

IMÓVEL: Lote n^o 01, da quadra "H", situada no Jardim Monte Azul, município de Serra Azul, com frente para a rua 3, lado par, onde mede 3,00 metros até encontrar a concordância com a rua 8; num desenvolvimento de arco com 14,13 metros e raio de 9,00 metros; de um lado e confrontando com a rua 9, mede 31,00 metros; de outro lado e confrontando com o lote 2, mede 39,00 metros; e aos fundos e confrontando com terras de Roberto Marcondes de Salles Ulson, mede 12,00 metros, totalizando uma área de 455,62 metros quadrados. Quadra completada pela rua 10.-

Registro de imóveis
CRAVINHOS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE CRAVINHOS-SP

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0002496-69

REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N. ^o 2496 Fis. 2496
LIVRO N. ^o 2	CRAVINHOS — ESTADO DE SÃO PAULO OF. INT ^Q : José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. <u>881</u>
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural <input type="checkbox"/> INCRA

Situação JARDIM "Monte Azul" (Lote n^o 02 - Quadra "H")

Denominação RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO -

Matrícula N^o 2496 =09 de JUNHO de 1.980=

IMÓVEL: Lote n^o 02, da quadra "H", situada no Jardim Monte Azul, município de Serra Azul, com frente para a rua 3, lado par, onde mede 10,00 metros; de um lado e confrontando com o lote 1, mede 39,00 metros; de outro lado e confrontando com o lote 03, mede 38,50 metros, e aos fundos e confrontando com terras de Roberto Marcondes de Salles Ulson, mede 10,00 metros, totalizando uma área de 387,50 metros quadrados, distante 3,00 metros do início da curva da esquina da rua 3 com a rua 9; quadra completada pela rua 10.-



Registro de Imóveis
CRAVINHOS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE CRAVINHOS-SP

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0002497-66

REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N. ^o 2497 Fls. 2497
LIVRO N. ^o 2	CRAVINHOS — ESTADO DE SÃO PAULO OF.INT ^o : José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. 881
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural <input type="checkbox"/> INCRA
Situação <u>JARDIM "Monte Azul"</u>	(Lote n ^o 03 - Quadra "H")
Denominação <u>RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO</u>	
Matrícula N ^o 2497	=09 de JUNHO de 1.980=
IMÓVEL: Lote n ^o 03, da quadra "H", situada no Jardim Monte Azul, município de Serra Azul, com frente para a rua 3, lado par, onde mede 10,00 metros; de um lado e confrontando com o lote 02, mede 38,50 metros; de outro lado econfrontando com o lote 04, mede 39,00 metros, e aos fundos e confrontando com terras de Roberto Marcondes de Salles Ulson, mede 10,00 metros, totalizando uma área de 387,50 metros quadrados, distante 13,00 metros do início da curva da esquina da rua 3 com a rua 9; quadra completada pela rua 10.	



Registro de Imóveis
CRAVINHOS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE CRAVINHOS-SP

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0002498-63

REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N. ^o 2498 Fls. 2498
LIVRO N. ^o 2	CRAVINHOS — ESTADO DE SÃO PAULO OF.INT ^o : José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. 881
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural <input type="checkbox"/> INCRA
Situação <u>JARDIM "Monte Azul"</u>	(Lote n ^o 04 - Quadra "H")
Denominação <u>RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO -</u>	
Matrícula N ^o 2498	=09 de JUNHO de 1.980=
IMÓVEL: Lote n ^o 04, da quadra "H", situada no Jardim Monte Azul, município de Serra Azul, com frente para a rua 3, lado par, onde mede 10,00 metros; de um lado e confrontando com o lote 03, mede 39,00 metros; de outro lado e confrontando com o lote 05, mede 39,50 metros, e aos fundos e confrontando com terras de Roberto Marcondes de Salles Ulson, mede 10,00 metros, totalizando uma área de 392,50 metros quadrados, distante 23,00 metros do início da curva da esquina da rua 3 com a rua 9; quadra completada pela rua 10.-	



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE CRAVINHOS-SP

REGISTRO GERAL		CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0002499-80	
LIVRO N.º 2		MATRÍCULA N.º	2499 Fls. 2499
		CRAVINHOS — ESTADO DE SÃO PAULO OF. INTº: José Antonio Rodrigues Francisco.	
Distrito	Serra Azul	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> C. P. M. 881	
Município	SERRA AZUL	Rural <input type="checkbox"/> INCRA	
Situação	<i>JARDIM "Monte Azul"</i> (Lote nº 05 - Quadra "H")		
Denominação	RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO -		
Matrícula N.º	2499 =09 de JUNHO de 1.980=		
IMÓVEL: Lote nº 05, da quadra "H", situada no Jardim Monte Aul, município de Serra Azul, com frente para a rua 3, lado par, onde mede 10,00 metros; de um lado e confrontando com o lote 4, mede 39,50 metros; de outro lado e confrontando com o lote 6, mede 40,00 metros, e aos fundos e confrontando com terras de Roberto Mercondes de Salles Ulson, mede 10,00 metros, totalizando uma área de 397,50 metros quadrados, distante 33,00 metros do início da curva da esquina da rua 3 com a rua 9; quadra completada pela rua 10.-			

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

O imóvel é um terreno composto de 5 lotes com as seguintes metragens: Lote 01: 456,62m², testada principal 14,13m; lote 02: 387,50m², testada principal 10m; lote 03: 387,50m², testada principal 10m; lote 04: 392,50m², testada principal 10m; lote 05: 397,50m², testada principal 10m. Totalizando 2.021,62 m², conforme certidão de valor venal municipal.

Cadastro:	003.079.001	Matrícula:	2495
Contribuinte:	JORGE BUDEANU	CPF/CNPJ:	67889940853
Endereço:	Rua Galdino Tavares Filho, 280 Complemento:		
Bairro:	CENTRO CEP: 14230000		
Cidade:	SERRA AZUL UF: SP		
DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO			
Sector:	003 Quadra: 079 Lote: 001 Unidade: Código Antigo		
Área do Terreno:	456,62m ² Testada Principal: 14,13m Área Edificada: 0,00m ²		
Valor Venal do Terreno:	R\$ 14.968,17 Valor Venal da Edificação: R\$ 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 14.968,17		

Cadastro:	003.079.002	Matrícula:	2496
Contribuinte:	JORGE BUDEANU	CPF/CNPJ:	67889940853
Endereço:	Rua Galdino Tavares Filho, 292 Complemento:		
Bairro:	CENTRO CEP: 14230000		
Cidade:	SERRA AZUL UF: SP		
DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO			
Sector:	003 Quadra: 079 Lote: 002 Unidade: Código Antigo		
Área do Terreno:	387,60m ² Testada Principal: 10,00m Área Edificada: 0,00m ²		
Valor Venal do Terreno:	R\$ 12.702,39 Valor Venal da Edificação: R\$ 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 12.702,39		

Cadastro:	003.079.003	Matrícula:	2497
Contribuinte:	JORGE BUDEANU	CPF/CNPJ:	67889940853
Endereço:	Rua Galdino Tavares Filho, 302 Complemento:		
Bairro:	CENTRO CEP: 14230000		
Cidade:	SERRA AZUL UF: SP		
DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO			
Sector:	003 Quadra: 079 Lote: 003 Unidade: Código Antigo		
Área do Terreno:	387,60m ² Testada Principal: 10,00m Área Edificada: 0,00m ²		
Valor Venal do Terreno:	R\$ 12.702,39 Valor Venal da Edificação: R\$ 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 12.702,39		

Cadastro:	003.079.004	Matrícula:	2498
Contribuinte:	JORGE BUDEANU	CPF/CNPJ:	67889940853
Endereço:	Rua Galdino Tavares Filho, 312 Complemento:		
Bairro:	CENTRO CEP: 14230000		
Cidade:	SERRA AZUL UF: SP		
DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO			
Sector:	003 Quadra: 079 Lote: 004 Unidade: Código Antigo		
Área do Terreno:	382,50m ² Testada Principal: 10,00m Área Edificada: 0,00m ²		
Valor Venal do Terreno:	R\$ 12.886,29 Valor Venal da Edificação: R\$ 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 12.886,29		



OCUPAÇÃO:

Não há área construída no local.

IPTU

Não há débitos municipais.

ENDEREÇO:

https://www.google.com.br/maps/@-21.3135172,-47.5558369,3a,75y,198.68h,84.49t/data=!3m6!1e1!3m4!1sjRzuiqSoW_1Vt-jv_DGSQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu



FOTO DO IMÓVEL:

AVALIAÇÃO

Considerando que são 5 imóveis com metragem total de 2.021,62m², considerando sua localização, preço médio de imóveis de igual parâmetro nas adjacências, em atenção ao método comparativo, avalio-o conforme paradigmas a seguir mencionados:

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	https://www.viva-real.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-serra-azul-440m2-venda-RS100000-id-2571145883/	https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-serra-azul-sp-bairro-jardim-vista-linda-1263311028?listing_id=1100	https://www.viva-real.com.br/imovel/lote-terreno-serra-azul-400m2-venda-RS140000-id-2655906453/
IMOBILIÁRIA	LAGO IMOBILIÁRIA	OLX	ROSSINI IMÓVEIS
ÁREA	440M ²	250M ²	400M ²
VALOR ANÚNCIADO	R\$100.000,00	R\$73.900,00	R\$140.000,00
VALOR M ²	R\$227,28	R\$295,60	R\$350,00

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	Valor do m ²
Anúncio 1	R\$227,28
Anúncio 2	R\$295,60
Anúncio 3	R\$350,00
Total:	R\$872,88
÷3 = média	R\$290,96
-10% regateio*	R\$261,87m ²

*conforme recomendação da Norma ABNT NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4

CÁLCULO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL

Área 397,50m ²	R\$104.093,33
Área 392,50m ²	R\$102.783,98
Área 387,50m ²	R\$101.474,63
Área 387,50m ²	R\$101.474,63
Área 456,62m ²	R\$119.575,08
Valor do m ²	R\$261,87
Valor total do Imóvel	R\$529.401,65
Fração Ideal De 50% Do Imóvel	R\$264.700,82

GLÁUCIA FERREIRA RIBEIRO
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

