



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE LEME  
PROCESSO: ATOOrd 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:**

14700001



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 <b>2495</b> Fls. <b>2495</b> *
LIVRO N.º 2	CRAVINHOS — ESTADO DE SÃO PAULO OF. INT.º: José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano (X) C. P. M. 881
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural ( ) INCRA
Situação <u>JARDIM "Monte Azul"</u>	( Lote nº 01 - Quadra "H" )
Denominação <u>RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO -</u>	

Matrícula N.º **2495** =09 de JUNHO de 1.980=

IMÓVEL: Lote nº 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 9; 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 458,62 metros quadrados. Quadra completada pela rua 10.-

14700001



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

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0002496-99

REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N.º <b>2496</b> Fls. <b>2496</b> *
LIVRO N.º 2	CRAVINHOS — ESTADO DE SÃO PAULO OF. INT.º: José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano (X) C. P. M. 881
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural ( ) INCRA
Situação <u>JARDIM "Monte Azul"</u>	( Lote nº 02 - Quadra "H" )
Denominação <u>RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO</u>	

Matrícula N.º **2496** =09 de JUNHO de 1.980=

IMÓVEL: Lote nº 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.-

7855555555



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 <b>2497</b> Fls. <b>2497</b>
LIVRO N.º 2	CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO OP.INTº: José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano (X) C. P. M. 881
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural ( ) INCRA
Situação <u>JARDIM "Monte Azul"</u>	( Lote nº 03 - Quadra "H" )
Denominação <u>RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO</u>	
Matrícula Nº <b>2497</b>	=09 de JUNHO de 1.980=
<p><b>IMÓVEL:</b> Lote nº 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 e confrontando com o lote 04, mede 39,00 metros, e aos fundos e confrontando com terras de Roberto Marcondes de Salles Uilson, 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.</p>	



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 <b>2498</b> Fls. <b>2498</b>
LIVRO N.º 2	CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO OP.INTº: José Antonio Rodrigues Francisco.
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano (X) C. P. M. 881
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural ( ) INCRA
Situação <u>JARDIM "Monte Azul"</u>	( Lote nº 04 - Quadra "H" )
Denominação <u>RUA 3 - (L.par) - RUA GALDINO TAVEIROS FILHO -</u>	
Matrícula Nº <b>2498</b>	=09 de JUNHO de 1.980=
<p><b>IMÓVEL:</b> Lote nº 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 Uilson, 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.-</p>	

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

## Registro de Imóveis CRAVINHOS

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

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: 120261.2.0002499-80	
REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2	MATRÍCULA Nº <b>2499</b> FJs. <b>2499</b>
CRAVINHOS - ESTADO DE SÃO PAULO <i>OP.INTº: José Antonio Rodrigues Francisco.</i>	
Distrito <u>Serra Azul</u>	Urbano (X) C. P. M. 881
Município <u>SERRA AZUL</u>	Rural ( ) INCRA
Situação <u>JARDIM "Monte Azul" ( Lote nº 05 - Quadra "H" )</u>	
Denominação <u>RUA 3 - (L.par)- RUA GALDINO TAVEIROS FILHO -</u>	
Matrícula Nº <b>2499</b> =09 de JUNHO de 1.980=	
<p><b>IMÓVEL:</b> 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 Marcondes 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.-</p>	

### CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

O imóvel é um terreno composto de 5 lotes com as seguintes metragens: Lote 01: 456,62m<sup>2</sup>, testada principal 14,13m; lote 02: 387,50m<sup>2</sup>, testada principal 10m; lote 03: 387,50m<sup>2</sup>, testada principal 10m; lote 04: 392,50m<sup>2</sup>, testada principal 10m; lote 05: 397,50m<sup>2</sup>, testada principal 10m. Totalizando 2.021,62 m<sup>2</sup>, conforme certidão de valor venal municipal.

Cadastro: 003.079.001 Matrícula: 2495  
 Contribuinte: JORGE BUDEANU CPF/CNPJ: 67889640853  
 Endereço: Rua Galvão Taveiros Filho, 280 Complemento:  
 Bairro: CENTRO CEP: 14230000  
 Cidade: SERRA AZUL UF: SP

**DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO**  
 Setor: 003 Quadra: 079 Lote: 001 Unidade: Código Antigo:  
 Área do Terreno: 456,62m² Testada Principal: 14,13m Área Edificada: 0,00m²  
 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: 67889640853  
 Endereço: Rua Galvão Taveiros Filho, 292 Complemento:  
 Bairro: CENTRO CEP: 14230000  
 Cidade: SERRA AZUL UF: SP

**DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO**  
 Setor: 003 Quadra: 079 Lote: 002 Unidade: Código Antigo:  
 Área do Terreno: 387,30m² Testada Principal: 10,00m Área Edificada: 0,00m²  
 Valor Venal do Terreno: R\$ 12.702,38 Valor Venal da Edificação: R\$ 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 12.702,38

Cadastro: 003.079.003 Matrícula: 2497  
 Contribuinte: JORGE BUDEANU CPF/CNPJ: 67889640853  
 Endereço: Rua Galvão Taveiros Filho, 302 Complemento:  
 Bairro: CENTRO CEP: 14230000  
 Cidade: SERRA AZUL UF: SP

**DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO**  
 Setor: 003 Quadra: 079 Lote: 003 Unidade: Código Antigo:  
 Área do Terreno: 387,90m² Testada Principal: 10,00m Área Edificada: 0,00m²  
 Valor Venal do Terreno: R\$ 12.702,38 Valor Venal da Edificação: R\$ 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 12.702,38

Cadastro: 003.079.004 Matrícula: 2498  
 Contribuinte: JORGE BUDEANU CPF/CNPJ: 67889640853  
 Endereço: Rua Galvão Taveiros Filho, 312 Complemento:  
 Bairro: CENTRO CEP: 14230000  
 Cidade: SERRA AZUL UF: SP

**DADOS ESPECÍFICOS DO CADASTRO**  
 Setor: 003 Quadra: 079 Lote: 004 Unidade: Código Antigo:  
 Área do Terreno: 382,50m² Testada Principal: 10,00m Área Edificada: 0,00m²  
 Valor Venal do Terreno: R\$ 12.866,29 Valor Venal da Edificação: R\$ 0,00 Valor Venal do Imóvel: R\$ 12.866,29

**OCUPAÇÃO:**

Não há área construída no local.

**IPTU**

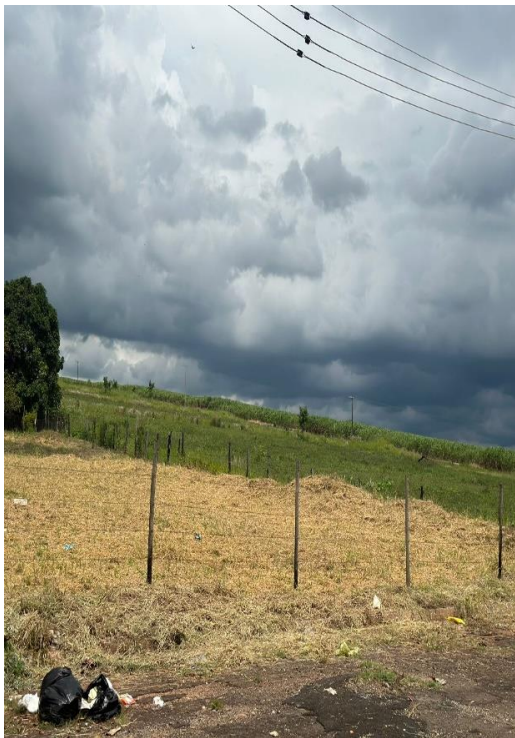
Não há débitos municipais.

**ENDEREÇO:**

[https://www.google.com.br/maps/@-21.3135172,-47.5558369,3a,75y,198.68h,84.49t/data=!3m6!1e1!3m4!1sjRiZuigSoW\\_1Vt-iy\\_DGSQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu](https://www.google.com.br/maps/@-21.3135172,-47.5558369,3a,75y,198.68h,84.49t/data=!3m6!1e1!3m4!1sjRiZuigSoW_1Vt-iy_DGSQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu)



**FOTO DO IMÓVEL:**



**AVALIAÇÃO**

Considerando que são 5 imóveis com metragem total de 2.021,62m<sup>2</sup>, 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	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-serra-azul-440m2-venda-RS100000-id-2571145883/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-serra-azul-440m2-venda-RS100000-id-2571145883/</a>	<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-serra-azul-sp-bairro-jardim-vista-linda-1263311028?listing=1100">https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/terreno-serra-azul-sp-bairro-jardim-vista-linda-1263311028?listing=1100</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-serra-azul-400m2-venda-RS140000-id-2655906453/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-serra-azul-400m2-venda-RS140000-id-2655906453/</a>
IMOBILIÁRIA	LAGO IMOBILIÁRIA	OLX	ROSSINI IMÓVEIS
ÁREA	440M <sup>2</sup>	250M <sup>2</sup>	400M <sup>2</sup>
VALOR ANÚNCIADO	R\$100.000,00	R\$73.900,00	R\$140.000,00
VALOR M <sup>2</sup>	R\$227,28	R\$295,60	R\$350,00

**VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	Valor do m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>

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

**CÁLCULO FINAL DO VALOR DO IMÓVEL**



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

GLÁUCIA FERREIRA RIBEIRO  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR

