



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
0011178-46.2023.5.15.0082
: GABRIELA AQUINO SILVEIRA
: OLP CAETANA CONFECÇÕES LTDA E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Id do Mandado: 6f1c8cd

Aos dez dias do mês de março dois mil e vinte e cinco, eu Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada e identificada, em cumprimento ao mandado Id 6f1c8cd passado a favor de GABRIELA AQUINO SILVEIRA, exeqüente, contra PABIO LUIZ DE OLIVEIRA, executado, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi a avaliação dos imóveis abaixo descritos, conforme laudos demonstrativos de avaliação anexos, que integram o presente.

IMÓVEL DE MATRÍCULA 1.011 do CRI de Buritama/SP: Nua propriedade de um terreno, lote 16 da quadra 91, cadastro municipal (Av. 05, de 19.09.2013): 885700.064.0319.01; Rua João Antonio dos Santos, lado par, s/nº -Centro – Buritama/SP, medindo 11,20 m de frente, para a Rua João Antônio dos Santos, 10,95 m no fundo, por 44,00 m de ambos os lados, confrontando, pelo lado direito com o lote n. 15, pelo lado esquerdo com os lotes ns. 1, 2, 3 e 4, e pelo fundo com terreno de propriedade de José Antônio Sobrinho (lote n. 5), encerrando área de 487,30 m2.

BENFEITORIA NÃO AVERBADA: Sobre o terreno consta benfeitoria não averbada, consubstanciada em um imóvel misto (comercial e residencial), sendo um salão comercial a frente e uma residência aos fundos, com acesso por portão lateral, sendo a área total de construção, 287,29 m2, conforme o cadastro municipal de Buritama, que levam o número **776 da Rua João Antônio dos Santos**, cujo valor está incluído na avaliação, conforme demonstrativo anexo.

Para constar lavrei o presente.

Total avaliado: R\$ 941.322,08 (novecentos e quarenta e um mil, trezentos e vinte e dois reais e oito centavos) .

ROSE MEIRE DE OLIVEIRA

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, compareci a Rua João Antônio dos Santos, 776, Buritama, para constatar e fotografar o imóvel, sendo recebida pela senhora PAOLA DE OLIVEIRA, irmã do executado, que declarou alí residir juntamente com sua mãe. Certifico ainda, que o salão comercial estava desocupado. Certifico finalmente, que utilizei a ferramenta Google Earth, para obter as áreas aproximadas das benfeitorias e, pesquisei junto ao sistema Infojud, localizando como endereço do executado RUA GENEBRA, 3, GOLDEN PARK RESIDEN, CEP 15135-822, MIRASSOL-SP, razão pela qual, não o intimei da avaliação e, aguardando novas determinações, devolvo à origem

CUSTAS DE DILIGÊNCIA (ART 789-A, II, da CLT E I.N 20-2002 DO
TST)

(01) URBANA – R\$ 11,06 por diligência.

SAO JOSE DO RIO PRETO/SP, 11 de março de 2025.

ROSE MEIRE DE OLIVEIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por ROSE MEIRE DE OLIVEIRA, em 11/03/2025, às 11:23:34 - 5040f39
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25031111214706900000253495798?instancia=1>
Número do processo: 0011178-46.2023.5.15.0082
Número do documento: 25031111214706900000253495798



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

VARA DO TRABALHO DE BIRIGUI

Autos: 0011178-46.2023.5.15.0082

Mandado: Id 6f1c8cd

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Matrícula 1.011 do CRI de Buritama

Valor do terreno: O valor de mercado para o terreno foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de terrenos no mesmo bairro ou próximo ao imóvel avaliado, de particulares e imobiliárias.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
ANÚNCIO	https://saovicentebroker.com.br/imovel/terreno-a-venda-em-buritama-sp/488 Ref. 488	https://www.facilimoveis.com.br/imovel/terreno-buritama-710-m/TE0231-FAKZ?from=sale Ref.: TE0231-FAKZ	https://saovicentebroker.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-centro-buritama-sp/680 Ref. 680
ENDEREÇO	Avenida Frei Marcelo Manília	R. Rio Preto - Centro	Centro
ÁREA TOTAL	400,00 M2	710,00 M2	484,00 M2
VALOR ANUNCIADO	R\$ 450.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 350.000,00
AJUSTE DA AMOSTRA (fator localização 15%)	- R\$ 67.500,00	- R\$ 105.000,00	----
VALOR AJUSTADO	R\$ 382.500,00	R\$ 595.000,00	-----
VALOR POR M2	R\$ 956,25	R\$ 838,02	R\$ 723,14

VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M2
	R\$ 956,25
	R\$ 838,02
	R\$ 723,14
TOTAL	R\$ 2.517,41
÷ 3 = Média	R\$ 839,14



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Área	487,30 m2
Valor do m2	R\$ 839,14
Valor do terreno	R\$ 408.912,92

CONSTRUÇÕES DA ÁREA RESIDENCIAL

Valor das construções: Aplicou-se o Método Evolutivo. Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de fevereiro/2025 no valor de R\$ 2.448,39 para construções tipo R-1, padrão normal

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 21,50% em função da idade aparente de 18 anos do imóvel (30% da vida útil) e do estado de conservação regular (C) conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - RESIDÊNCIA	
Área construída	168,36 m2
Valor do CBU/m2	R\$ 2.448,39
Custo de reprodução	R\$ 412.210,94
Benfeitorias depreciadas (-21,50%)	R\$ 323.585,59
Valor das Construções	R\$ 323.585,59

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES - QUIOSQUE	
Área construída	32,67 m2
Valor do CBU/m2	R\$ 2.448,39
Valor do CBU/m2 ajustado (60%)	R\$ 1.469,03
Custo de reprodução	R\$ 47.993,21
Benfeitorias depreciadas (-21,50%)	R\$ 37.674,67
Valor das Construções	R\$ 37.674,67

Área da piscina, deck e paisagismo: R\$ 40.000,00

TOTAL DAS CONSTRUÇÕES DA ÁREA RESIDENCIAL: R\$ 401.260,26

CONSTRUÇÃO DA ÁREA COMERCIAL

Valor das construções: Aplicou-se o Método Evolutivo. Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB) conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de fevereiro/2025 no valor de R\$ 2.054,08 para construções tipo CSL-8, padrão normal

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 26,40% em função da idade aparente de 18 anos do imóvel (36% da vida útil) e do estado de conservação regular (C) conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

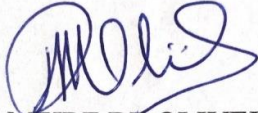


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES – SALÃO COMERCIAL	
Área construída	86,75 m2
Valor do CBU/m2	R\$ 2.054,08
Custo de reprodução	R\$ 178.191,44
Benfeitorias depreciadas (-26,40%)	R\$ 131.148,90
Valor das Construções	R\$ 131.148,90

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	R\$ 408.912,92
Valor das construções residenciais	R\$ 401.260,26
Valor da construção comercial	R\$ 131.148,90
Valor total do imóvel	R\$ 941.322,08


 ROSE MEIRE DE OLIVEIRA
 Oficiala de Justiça Avaliadora





GOVERNO DO MUNICÍPIO DE BURITAMA
Unidade Gerencial Básica Arrecadação

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Código	179
Cadastro Imobiliário	885700064031901
Proprietário	TIAGO LUIZ DE OLIVEIRA
Compromissário	
Local do Imóvel	RUA JOAO ANTONIO DOS SANTOS, 776
Bairro	CENTRO
Bloco/Apartamento	/
Complemento	
Loteamento	CENTRO
Quadra	
Lote	
Endereço de Entrega	JOAO ANTONIO DOS SANTOS 776
Bairro de Entrega	CENTRO
Área do Terreno	487,30m ²
Área Edificada	287,29m ²
Exercício de cálculo	2025

Valor Venal Territorial	R\$ 25.650,61 (VINTE E CINCO MIL SEISCENTOS E CINQUENTA REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)
Valor Venal Predial	R\$ 140.923,50 (CENTO E QUARENTA MIL NOVECENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)
Valor Venal Imóvel	R\$ 166.574,11 (CENTO E SESSENTA E SEIS MIL QUINHENTOS E SETENTA E QUATRO REAIS E ONZE CENTAVOS)
Valor de Depreciação	R\$ 0,00 (ZERO)

Autenticação Eletrônica

Emitido em: 30/01/2025 às 11:13:29
Código de Verificação: 3842-6131-9754
Validade: 01/03/2025



Documento assinado eletronicamente por ROSE MEIRE DE OLIVEIRA, em 11/03/2025, às 11:23:34 - 065f1b4
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/2503111224460800000253496032?instancia=1>
Número do processo: 0011178-46.2023.5.15.0082
Número do documento: 2503111224460800000253496032



