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

EXE1- RIBEIRÃO PRETO

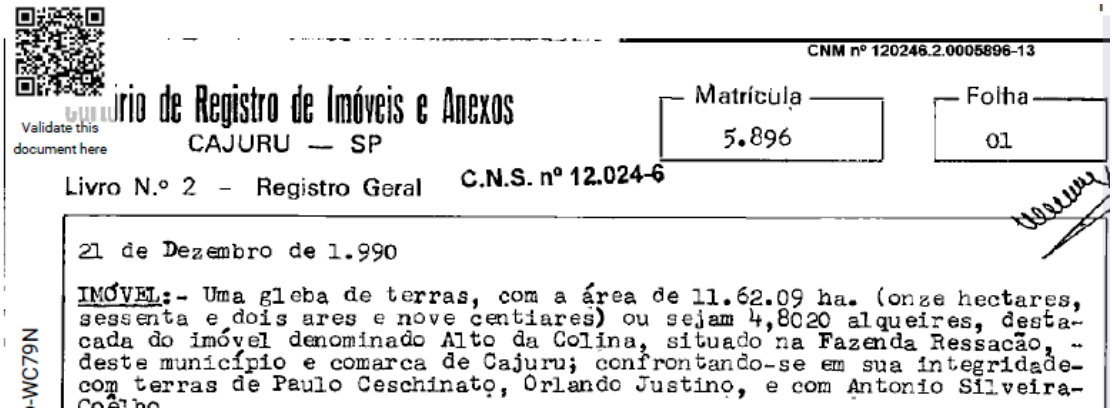
PROCESSO: ATOrd 0010064-45.2024.5.15.0112

AUTOR: ESO (PESSOA COM IDADE INFERIOR A 18 ANOS)

RÉU: LAUR DAS GRAÇAS RAMALHO E OUTROS (1)

AUTO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL

Certifico que em cumprimento ao mandado de id 7b8777b, de Avaliação, para pagamento do débito em aberto no processo em epígrafe, compareci no endereço Estância Ramalho, Zona Rural, Cajuru\SP, Coordenada Geográfica -21.2411874, -47.3280635. e AVALIEI o imóvel de matrícula 5.896 do CRI de Cajuru\SP, com a seguinte descrição:



CNM nº 120246.2.0005896-13

Validate this document here

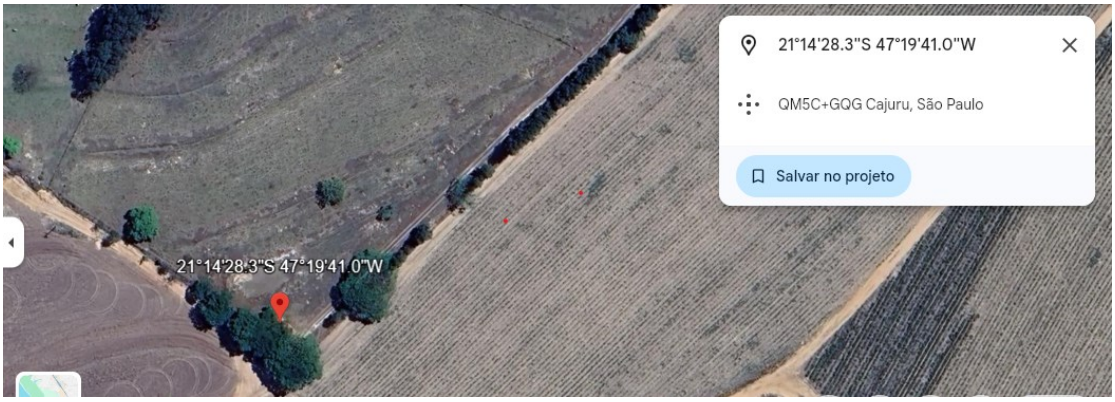
...rio de Registro de Imóveis e Anexos
CAJURU — SP

Matrícula 5.896 | Folha 01

Livro N.º 2 - Registro Geral C.N.S. nº 12.024-6

21 de Dezembro de 1.990

IMÓVEL:- Uma gleba de terras, com a área de 11.62.09 ha. (onze hectares, sessenta e dois ares e nove centiares) ou sejam 4,8020 alqueires, destacada do imóvel denominado Alto da Colina, situado na Fazenda Ressacão, - deste município e comarca de Cajuru; confrontando-se em sua integridade- com terras de Paulo Ceschinato, Orlando Justino, e com Antonio Silveira-



DO IMÓVEL AVALIADO:

Imóvel de matrícula nº 5.896 do Cartório de Registro de Imóveis de Cajuru – SP, de propriedade dos executados Sr. Laur das Graças Ramalho e Sra. Simone Marice da Silva Ramalho.

O imóvel está localizado na Zona Rural de Cajuru\SP, sob a coordenada geográfica -21.2411874, -47.3280635, com denominação Estância Ramalho, conforme Av-6\5.896.

O imóvel é uma Gleba de terra, com área de 11.62.09 há (onze hectares, sessenta e dois ares e nove centiares), ou 4,8020 alqueires, ou 166.209m².

DAS BENFEITORIAS:

O imóvel possui as seguintes benfeitorias:

- Uma casa sede, construída em alvenaria, composta por 06 (seis) suítes, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e ampla varanda; (em bom estado de conservação).
- Um campo de futebol, acompanhado de vestiário destinado ao apoio das atividades esportivas; (em bom estado de conservação).
- Duas casas de apoio/residenciais, destinadas à moradia ou suporte às atividades desenvolvidas na propriedade; (em bom estado de conservação).
- Um chiqueiro destinado à criação de suínos; estado de conservação ruim
- Um galinheiro para criação de aves; (estado de conservação ruim).
- Uma baia destinada ao manejo e abrigo de equinos ou outros animais de grande porte; (em bom estado de conservação).
- Três represas distribuídas pela propriedade, utilizadas para armazenamento de água e atendimento às atividades rurais;
- Uma guarita localizada na entrada principal do imóvel, destinada ao controle de acesso e segurança da propriedade. (em bom estado de conservação).

PJe Documento assinado eletronicamente por GLAUCIA FERREIRA RIBEIRO, em 09/07/2026, às 08:44:28 - ad98f04

As benfeitorias encontram-se distribuídas ao longo da área do imóvel, compondo a infra-estrutura necessária ao desenvolvimento das atividades rurais e ao apoio residencial da propriedade.

CONSTATAÇÃO E LOCAL AVALIADO:

No local, fui atendida pela Sra. Silmara Cícero Alves, a qual se identificou como caseira da propriedade. Informou que reside no imóvel juntamente com seu esposo e sua filha, de 4 (quatro) anos de idade, ocupando uma das casas existentes na propriedade.

AVALIAÇÃO:

Considerando sua localização, as benfeitorias e o preço médio dos terrenos na região, em atenção ao método comparativo, AVALIO o imóvel em **R$5.356.916,07 (Cinco milhões, trezentos e cinquenta e seis mil e novecentos e dezesseis reais e sete centavos)**, o que representa o valor de R$ 32,22 (trinta e dois reais e vinte e dois centavos) por metro quadrado de área.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

PJe Documento assinado eletronicamente por GLAUCIA FERREIRA RIBEIRO, em 09/07/2026, às 08:44:28 - ad98f04

	Fotografia	Valor do m²
Imóvel 1		R$8,97
Imóvel 2		R$14,69
Imóvel 3		R$12,15
÷3 = média		R$35,81
-10% regateio*		R$32,23
M² do Imóvel		166.209m².
Total		**R$5.356.916,07**

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

PARÂMETROS DE AVALIAÇÃO:

Imóvel 1: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-area-rural-de-cajuru-cajuru-sp-1003900m2-id-2840566966/?source=ranking%2Crp

Imóvel 2: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-area-rural-de-cajuru-cajuru-sp-108900m2-id-2838303123/?source=ranking%2Crp

PJe Documento assinado eletronicamente por GLAUCIA FERREIRA RIBEIRO, em 09/07/2026, às 08:44:28 - ad98f04

Imóvel 3: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-area-rural-de-cajuru-cajuru-sp-164560m2-id-2790292718/?source=ranking%2Crp

REFERÊNCIAS:

https://infoiea.agricultura.sp.gov.br/bancoiea_TEste/Precor_ImovBenf_SEFAZ2.aspx

Freitas, Marcelo Araújo de; Batista Júnior, José Carlos. Oficial de justiça: elementos para capacitação profissional. 4. Ed. Assis, sp. Gráfica e editora triunfal, 2023.

https://oficialavaliador.com.br

https://www.zapimoveis.com.br/

Gláucia Ferreira Ribeiro
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Guarita