



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0011642-68.2019.5.15.0128**

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 06/12/2019

Valor da causa: R\$ 40.151,38

Partes:

AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA

ADVOGADO: JURANDYR PEREIRA DA SILVA

AUTOR: JEFFERSON RAFAEL LEMOS DOS SANTOS

ADVOGADO: SIMONE BEATRIZ ALVES DOS SANTOS FUMAGALLI

AUTOR: MARCOS VINICIUS JOANNI

ADVOGADO: JURANDYR PEREIRA DA SILVA

AUTOR: DENILSON HERRERIA

ADVOGADO: JURANDYR PEREIRA DA SILVA

AUTOR: JOHNNY WILLIAM DE ALMEIDA

ADVOGADO: JURANDYR PEREIRA DA SILVA

AUTOR: MAICON JOSIAS COSTA

ADVOGADO: JURANDYR PEREIRA DA SILVA

AUTOR: JOAO ALVES DA CRUZ

ADVOGADO: JURANDYR PEREIRA DA SILVA

AUTOR: ANDRE DE BRITO SANTOS

ADVOGADO: RICARDO SANCHES GUILHERME

ADVOGADO: RENATA SANCHES GUILHERME

RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA

ADVOGADO: MAURO CERAJOLI IAMARINO

RÉU: MFVS SERVICOS ADMINISTRATIVOS E FINANCEIROS EIRELI

RÉU: AUTO POSTO SANTA ADELIA LIMEIRA LTDA

ADVOGADO: RICARDO VENDRAMIN

RÉU: FABIO ALEXANDRE SALGADO BASTON

RÉU: MARIA CATARINA DE SALVI BASTON

ADVOGADO: DURVAL DAVI LUIZ

RÉU: THALITA DE SALVI BASTON

RÉU: THAIS DE SALVI BASTON

ARREMATANTE: LEILA MARTINS VASCONCELLOS

ADVOGADO: CARLOS ALBERTO MADUREIRA DE OLIVEIRA

TERCEIRO INTERESSADO: ANA LUISA BASTON FERREIRA

TERCEIRO INTERESSADO: SILVANA MARIA CEREJOLI BASTON

TERCEIRO INTERESSADO: ALBERTO BASTON

TERCEIRO INTERESSADO: ANGELINA SARTORELLI BASTON



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: f669090

Certifico que compareci à Avenida Rio Branco, 138/148, Centro, Itapira e Avaliei os imóveis de matrículas 33.023 e 33.024, do Cartório de Registro de imóveis de Itapira, conforme Autos de avaliação em anexo.

Certifico que realizei diligências preparatórias junto ao setor de cadastro imobiliário da prefeitura de Itapira e à Imobiliária que gere os contratos de aluguel dos imóveis.

Diligencias: 3 diligências urbanas realizadas (art. 789-A, II, da CLT
– R\$33,18)

Itapira, 18 de dezembro de 2023

LIMEIRA/SP, 18 de dezembro de 2023.

CAMILA ALENCAR MENDES
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: CAMILA ALENCAR MENDES - Juntado em: 18/12/2023 09:45:40 - 48c0bd4
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23121809384427700000218485723?instancia=1>
Número do processo: 0011642-68.2019.5.15.0128
Número do documento: 23121809384427700000218485723



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

AUTO DE AVALIAÇÃO



Certifico que compareci na Avenida Rio Branco, 138, Centro, Itapira com o fim de realizar a Avaliação do imóvel objeto da matrícula 33.023, do Cartório de Registro de imóveis de Itapira, inscrições imobiliárias municipais nº. 004.043.027.000.

O imóvel de matrícula, conforme ficha de matrícula, possui a seguinte descrição:



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
 2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
 AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
 RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

Matrícula

33.023

Folha

001

Em 25 de julho de 2014.

IMÓVEL: - Um terreno, de área maior situado nesta cidade com frente para a **AVENIDA RIO BRANCO**, localizado a 43,34 metros de quem da esquina da Rua Saldanha Marinho segue em direção a Praça Mogi - Mirim adentra a esquerda pela Avenida Rio Branco, contendo o respectivo terreno uma área superficial de **205,20 m² (duzentos e cinco metros quadrados e vinte frações centesimais de metragem quadrada)**, dentro das seguintes medidas perimétricas e confrontações: "mede **7,85 metros** de frente para a **AVENIDA RIO BRANCO**; do lado esquerdo de quem da Avenida Rio Branco olha para o terreno mede **12,10 metros**, defletindo a esquerda mede **1,55 metros** até um canto; defletindo a direita mede mais **4,86 metros** até outro canto, de onde deflete a esquerda medindo mais **0,80 metros** até outro canto, defletindo a direita segue medindo mais **1,35 metros** até outro canto, deflete a esquerda segue medindo **0,50 metros** até outro canto; de onde deflete a direita e segue medindo mais **4,77 metros**, confrontando com todos estes seguimentos com a Maria Catarina de Salvi Baston e outros; do lado direito olhando do mesmo sentido mede 23,30 metros confrontando com a propriedade de José Roberto Barizon e outro, prédio residencial nº 128 da Avenida Rio Branco, código Municipal nº 004.043.004-00 e matrícula nº 15.638; e nos fundos mede **10,55 metros**, confrontando com a propriedade de Benedita Eunice Monti Galdi e Filhos, prédio residencial nº 286 da Rua Sete de Setembro, Código Municipal nº 004.043.012-00 de matrícula nº 21.275. Cadastro Municipal nº 004.043.027.000. NÚ-

O imóvel, possui as seguintes informações cadastradas na Prefeitura municipal de Itapira:



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
 2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
 AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
 RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA		CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL BOLETIM DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS				BIC					
01 CÓDIGO		02 FASE		03 - PROPRIETÁRIO		no 138.					
1	SETOR QUADRA LOTE S. LOTE	2		04 - COMPROMISSÁRIO							
004043027000		2		6229							
03		04		ESPOLHO DE ALBERTO BASTO							
LOCAL DO IMÓVEL		08 COD. DO LOGR.	07 NOME DO LOGR.		XVETRIO BRANCO						
00 CEP 13970-070		11 LOTE	12 QUA	00 LOTEAMENTO							
ENDEREÇO DE ENTREGA		15 COD. DO LOGR.	14 NOME DO LOGR.		XVETRIO BRANCO						
00 CIDADE ITAPIRA		18 BAIRRO SANTA CRUZ	16 N° 148	17 COMPL.							
00 UF SP		00 CEP 13970-070		00 LE 04							
20 ÁREA DO TERRENO		21 N° T	22 TESTADA 1	23 TESTADA 2	24 TESTADA 3	25 TESTADA 4					
20580		1	785			02					
28 COD. COBR.	29 ESTADO EDIFIC.	30 TOPOGRAFIA	31 SITUAÇÃO	32 USO	33 BENEFICÉTIARIAS	34 CAT. PROP.					
0 - NORMAL 1 - IDENTIFIMUNE	0 - NENHUMA 1 - PARALANDIAM. 2 - CONDENADA 3 - EM DEMOLIÇÃO 4 - NAT. TEMPORÁRIA 5 - CONSTRUIDO 6 - ESPECIAL	0 - PLANO 1 - ACLIVE 2 - DECLIVE 3 - ABAXO DO NÍVEL DA RUA 4 - ACIMA DO NÍVEL DA RUA	1 - ESQUINA 2 - ENCRAVADO 3 - MEIO QUADRA 5 - OUTROS	0 - NENHUM 1 - ESTACIONAM 2 - AGRÍCOLA 3 - OUTROS 4 - EDIFICADO 5 - RECREIO 6 - COND. VERT.	0 - NENHUM 1 - MURO FECHO 2 - MURO GRADEL 3 - CALÇADA	1 PARTICULAR 2 MUNICIPAL L 3 ESTADUAL 4 FEDERAL 5 PARAEAT					
0	5	0	3	4	4	1					
35 ÁREA EDIFICADA A		36 ÁREA EDIFICADA B		37 ÁREA EDIFICADA C		38 ÁREA DEPENDÊNCIA					
16748		5032									
40 EXIST. PISCINA	41 CATEG. OCUP.	42 REGIME OCUP.	43 CATEGORIA USO	44 SERVS. MUNICIP.	45 TIPO DA CONSTRUÇÃO		46 ESTADO CONSERV.				
0 SEM 1 CEMA 2 - DE UMA	1 PARTICULAR 2 MUNICIPAL 3 ESTADUAL 4 FEDERAL 5 FUNDACÃO 6 PARAEST.	1 PRÓPRIA 2 ALUGADA 3 CEDIDA 4 FISCAL 5 INVAIDIA 6 VAGA	1 RES. CASA 2 RES. APTO 3 COZINHO 4 INDUSTRIA 5 COMÉRCIO	6 SERV. SAÚDE 7 ENINO/CULT. 8 SERV. RELIG. 9 GOVERNO	1 ÁGUA 2 ESGOTO 4 LUZ 08 TELEFONE 16 NENHUMA	CASA ALINHADA 01 ISOLADA 02 SUPERPOSTA 03 CONJUGADA 04 GEMINADA	RECIUADA 05 ISOLADA 06 SUPERPOSTA 07 CONJUGADA 08 GEMINADA	APARTAMENTO 09 FRENTE 10 FUNDO 11 ESCRITÓRIO 12 SALA 13 CONJUNTO COMÉRCIO 14 C/RESID. 15 S/RESID.	OUTROS 16 GALPÃO 17 TELHEIRO 18 INDUSTRIAL 19 ESPECIAL	1 ÓTIMO 2 BOM 3 REGULAR 4 MALU	
A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C		A B C				
0 0	1 1	1 2	1 1	1 5	0 3 0 7		2 3				
47 REVES. EXTER.	48 REVEST. INTERNO	49 PINTURA EXTERNA	50 PINTURA INTERNA	51 PISO	52 FORRO	53 INSTAL. ELÉTRICA	54 INSTAL. SANIT.	55 ESTRUT.	56 COBERT.	57 ESQUAD.	58 ELEVAD.
1 SEM 2 REBOCO 3 MASSAFINA 4 CER.FIEDRA 5 ESP. MARM.	1 SEM 2 REBOCO 3 MASSAFINA 4 M.C.M.FINA 5 ESP. MARM.	1 SEM 2 CALAÇÃO 3 LATEX 4 LAT.COM. COR. 5 ESP.PAPEL	1 SEM 2 CALAÇÃO 3 LATEX 4 LAT.COM. COR. 5 ESP.PAPEL	1 TERRA 2 TUCIM 3 ASSOALHO CARP/PV/FLX 4 TACO/CEB. 5 ESPECIAL	1 SEM 2 MADEIRA 3 CHAPAS 4 LAJE 5 DECORAT	1 SEM 2 APARENTE 3 SEMI-EMB. 4 EMBUTIDA 5 ESPECIAL	1 SEM 2 EXTERNA 3 INST. SIMPLES 4 INST. COMPL. 5 + 1 INTERNA	1 TAIPA 2 MADEIRA 3 ALVENARIA ROMAN. 4 CONCRETO 5 METÁLICA	1 TEL. FRANC. 2 TEL. PAUL/PLAN/ ROMAN. 3 AMBANTO 4 LAJE 5 ESPECIAL	0 SEM 1 MAD. PADR. 2 MAD. ESPEC. 3 FERRO 4 ALUMINIO 5 ESPECIAL	1 SEM 2 COM UM 3 COM DOIS 4 MAIS DE DOIS
A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B C	A B
4 2	2 2	3 3	3 3	4 4	4 3	4 4	5 3	3 3	2 2	1 1	1 1

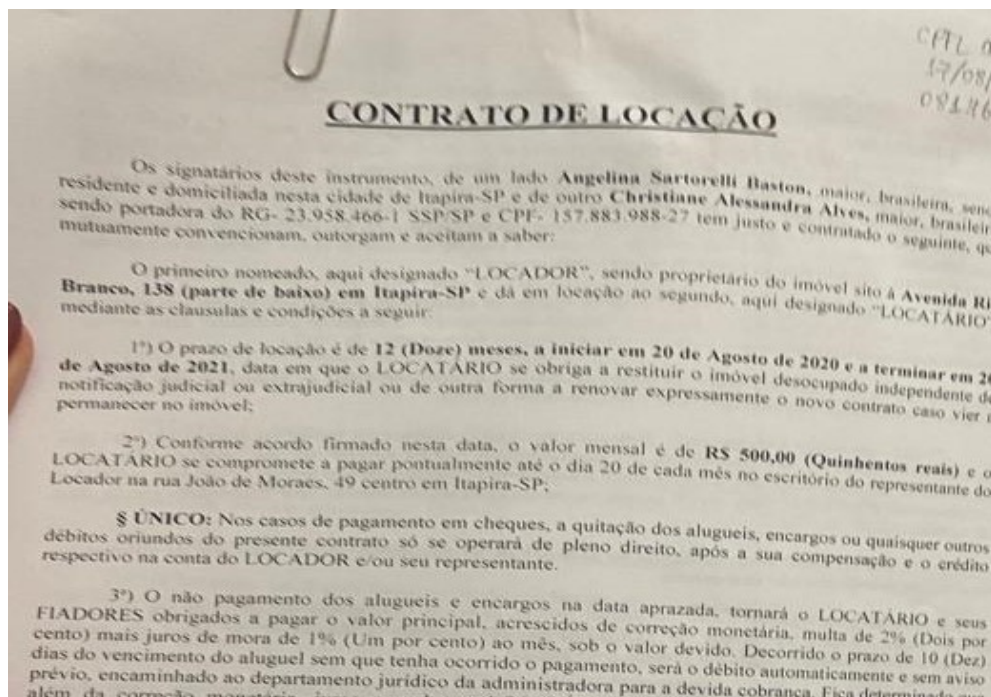
Da propriedade do imóvel – O imóvel possui as seguintes proporções de nu-propriedades: 50% de Ana Luisa Bastão Ferreira, casada com Jorge Soares Ferreira; 25% de Maria Catarina de Salvi Bastori; 8,33% de FÁBIO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

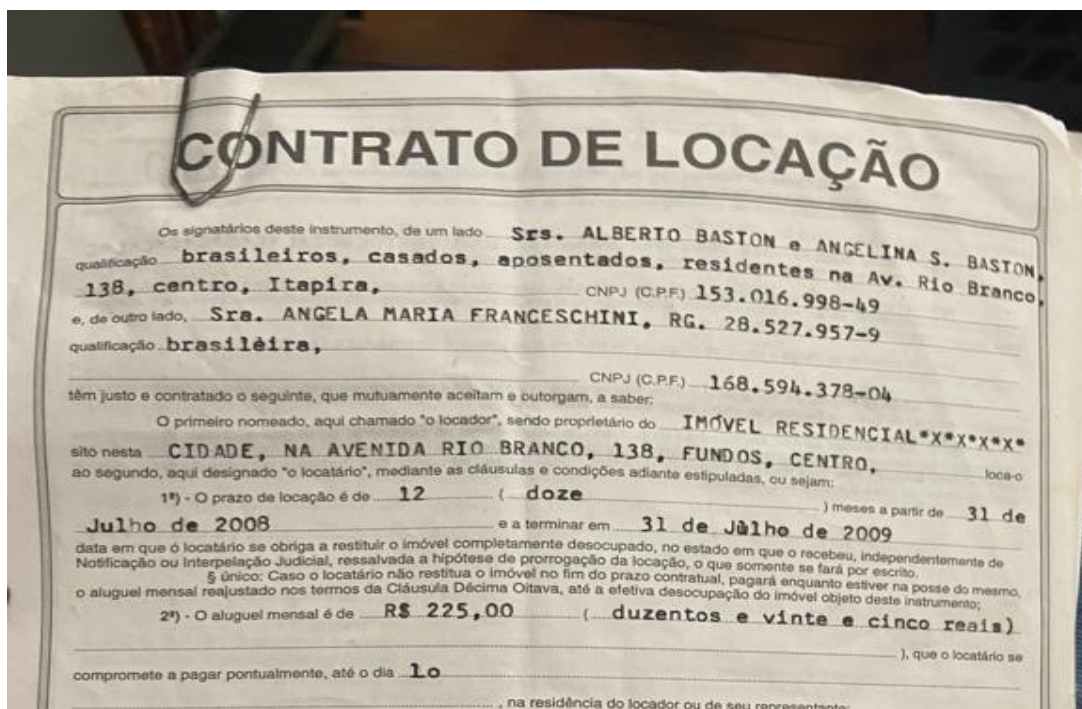
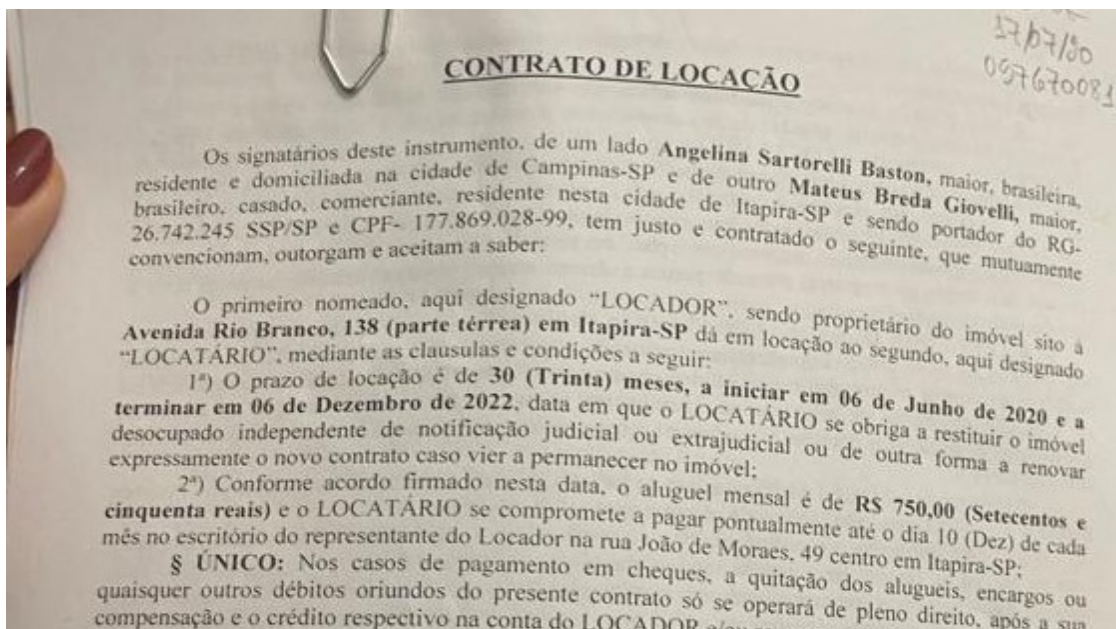
ALEXANDRE SALGADO BASTON, casado com SILVANA MARIA CEREJOLI BASTON; 8,33% de THALITA DE SALVI BASTON; e 8,33% de THAIS DE SALVI BASTON. É usufrutuário do imóvel, ALBERTO BASTON, casado com ANGELINA SARTORELLI BASTON.

Características do imóvel – Trata-se de um imóvel residencial, com área de terreno de 205,20 m² e 217,80m² construídos. No momento da diligência ao local, verifiquei que o imóvel está locado. A locatária do imóvel principal me indicou o contato da imobiliária do Jorge, que gere o aluguel do imóvel. Em contato com Imobiliária do Jorge, localizada na Rua João de Moraes, 49, Centro, Itapira, verifiquei que o imóvel está subdividido em 3 imóveis, estando locados a 3 locatários, conforme imagens dos contratos abaixo:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)



DA AVALIAÇÃO

Em relação ao terreno (205,20 m²), considerando sua localização e o preço médio



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
 2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
 AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
 RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

dos terrenos na região, em atenção ao método comparativo, avalio o terreno em R\$ 113,508,43 (cento e treze mil quinhentos e oito reais e quarenta e três centavos), o que representa o valor de R\$ 553,16 por metro quadrado de área.

Parâmetros de avaliação:

1. https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-360mts2-no-bairro-santa-fe-em-itapira-sp-1237069153?lis=listing_1100 – 185000,00 – 360m = 513,88
2. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-parque-santa-barbara-itapira-sp-476m2-id-2625547770/> - 265.000,00 – 476,00 = 556,72
3. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-santa-barbara-itapira-sp-360m2-id-2615629607/> - 212000,00 – 360m = 588,88

Em relação à área construída (217,80m m², conforme cadastro municipal), considerando sua localização e as características do imóvel, em atenção ao método evolutivo, o qual leva em consideração o custo unitário básico de construção por metro quadrado (CUB/m²), para uma residência unifamiliar padrão normal, o custo atual (11/2023) estaria em R\$ 2.349,83, em atenção à tabela do SINDUSCON, o que resultaria no valor total de R\$ 511.792,97.

Entretanto, é preciso se analisar a situação do imóvel. Pela tabela de vida referencial, sua vida útil de imóveis residenciais/escritórios é estimada em 60 anos, sendo necessário se aplicar um fator de depreciação sobre a vida do imóvel, conforme o que coloca a tabela Ross-Heidecke..

No entanto, no caso em análise a ficha de matrícula do imóvel não apresenta averbação de construção. Assim, partiremos para análise da depreciação do imóvel pelo conceito de idade aparente. Assim, atribuo ao imóvel a idade aparente de 30 anos.

Nesse caso, tendo em conta que o bem se encontra em estado regular, o que o coloca na classificação “c” da tabela Ross, e que, também pela tabela, sua idade em percentual de vida representaria 50%, deve ser aplicada uma depreciação de 39,08% sobre o valor atual do metro quadrado de construção indicado acima, o que resulta em R\$ 1.431,52. Nesse sentido, avalio a construção em R\$ 311.785,06.

Parâmetros de avaliação:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

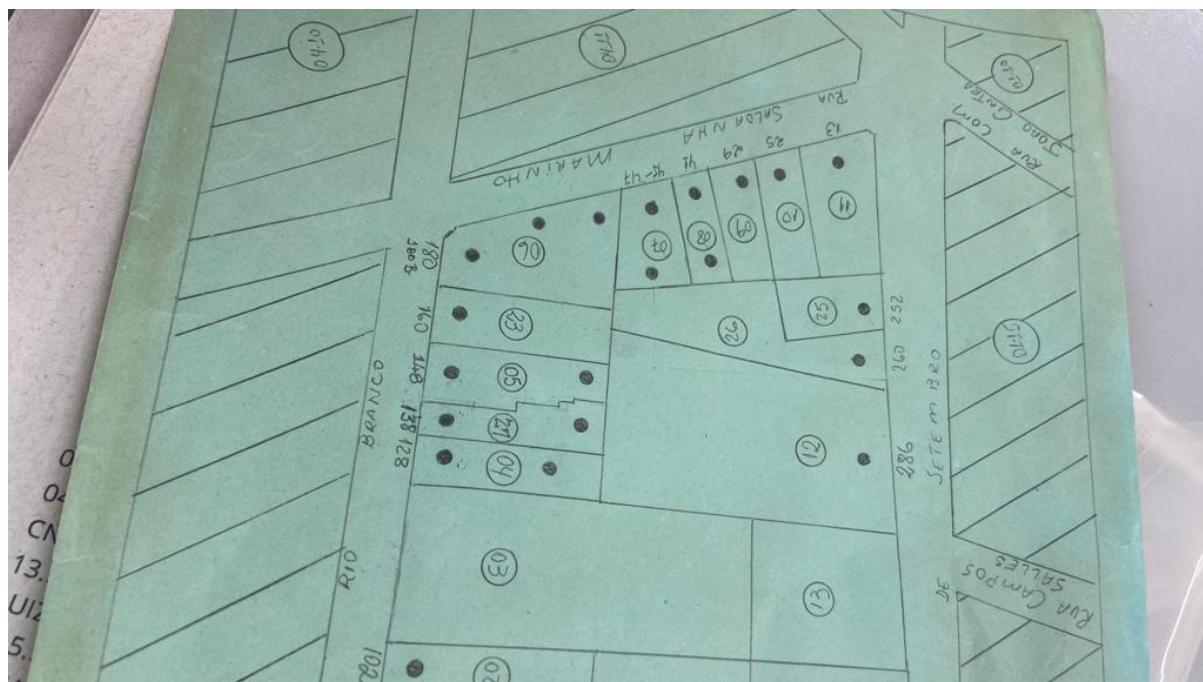
1. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
2. <https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>
3. <https://oficialavaliador.com.br/planilhas/tabelas/residual/>

Assim, em consolidação, o valor total do bem, considerando terreno e construção, representa o importe de R\$ 425.293,48 (quatrocentos e vinte e cinco mil duzentos e noventa e três reais e quarenta e oito centavos).

Camila Alencar Mendes
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

AUTO DE AVALIAÇÃO



Certifico que compareci na Avenida Rio Branco, 148, Centro, Itapira com o fim de realizar a Avaliação do imóvel objeto da matrícula 33.024, do Cartório de Registro de imóveis de Itapira, inscrições imobiliárias municipais nº. 004.043.005.000.

O imóvel de matrícula, conforme ficha de matrícula, possui a seguinte descrição:



PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
 2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
 AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
 RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

Matrícula

33.024

Folha

001

Em 25 de julho de 2014.

IMÓVEL: - Um terreno, situado nesta cidade, com frente para a **AVENIDA RIO BRANCO**, localizado a 30,41 metros de quem da esquina Rua Saldanha Marinho segue em direção a Praça Mogi - Mirim adentra a esquerda pela Avenida Rio Branco, contendo o respectivo terreno uma área superficial de **276,90 m²** (duzentos e setenta e seis metros quadrados e noventa frações centesimais de metragem quadrada), dentro das seguintes medidas perimétricas e confrontações: "mede **12,93 metros** de frente para a **AVENIDA RIO BRANCO**; do lado esquerdo de quem da Avenida Rio Branco olha para o terreno mede **22,90 metros** confrontando com a propriedade de Leonel Rechia, Prédio Residencial nº160, Código Municipal nº 004-043-005-00 da Avenida Rio Branco de Transcrição nº 17.050/31/3-U; Do lado direito olhando no mesmo sentido mede **12,10 metros**, defletindo a esquerda mede **1,55 metros** até um canto; defletindo a direita mede mais **4,86 metros** até outro canto, de onde deflete a esquerda medindo mais **0,80 metros** até outro canto, defletindo a direita segue medindo mais 1,35 metros até outro canto deflete a esquerda segue medindo mais **0,50 metros** até outro canto; de onde deflete a direita e segue medindo mais **4,77 metros** confrontando em todos estes segmentos com a propriedade de Benedita Eunice Monti Galdi e Filhos, Prédio Residencial nº 286 da rua Sete de Setembro, Código Municipal nº 004.043.013-00 de matrícula nº21.275, contendo como benfeitoria uma casa de morada, **sob o nº 148 com frente para a Avenida Rio Branco**, contendo a área edificada 100,00 metros quadrados. Cadastro Municipal nº 004.043.005.000. **NÚ-PROPRIETÁRIOS: ANA LUISA BASTÃO**

O imóvel, possui as seguintes informações cadastradas na Prefeitura municipal de Itapira:



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPIRA		ID: 004.043.005.000 PROP: ALBERTO BASTON ESPOLIO COMPR LOCAL AVE RIO BRANCO NOTIF AVE RIO BRANCO 13970-070 ITAPIRA 20,84 TERRENO 480,94 E4		000148 000148 SP 480,94	BIC 01
0	REFERÊNCIA (ETIQUETA)	OB	TEST TERRE C		
1	01 INSCRIÇÃO CADASTRAL	02	03 ATUALIZAÇÃO	04 INSCRIÇÃO ANTERIOR	
	SETOR QUADRA LOTE S LOTE	FACE	CODIGO DIA MÊS ANO		
		2	20 17 03 01		
2	IDENTIFICAÇÃO				
	05 PROPRIETÁRIO				
	06 COMPROSSARIO				
3	LOCAL DO IMÓVEL				
	08 COD. LOGR	09 Nº	10 COMPL	11 LOTE	12 QUAI
4	ENDEREÇO DE ENTREGA				
	14 NOME DO LOGR	15 Nº	16 COMPL	17 ESTADO	
	18 BARRIO				
5	CARACTERÍSTICAS DO TERRENO				
	20 ÁREA DO TERRENO	22 TESTADA 1	23 TESTADA 2	24 TESTADA 3	25 TESTADA 4
	27690	1293			
	26 Cód. Cobr	28 ESTADO EDIFIC	30 TOPOGRAFIA	31 SITUAÇÃO	32 USO
	0	5	0	3	4
	33 BENEFITÓRIAS	34 CAT PROP			
	4	1			
6	CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO				
	35 ÁREA EDIFICADA A	36 ÁREA EDIFICADA B	37 ÁREA EDIFICADA C	38 ÁREA DEPENDÊNCIA	39 N.º PAV
	152,49	49,66			2
	40 EXIST. FISCINA	41 CATEG. OCUP.	42 REGIME OCUP.	43 CATEGORIA USO	44 SERVS. MUNICIP
	00	1A	1A	1A	15
	45 TIPO DA CONSTRUÇÃO	46 ESTADO CONSERV			
	0107	325			
	47 REVES EXTER	48 REVEST INTERNO	49 PINTURA EXTERNA	50 PINTURA INTERNA	51 PISO
	22	22	33	33	44
	52 FORRO	53 INSTAL. ELÉTRICA	54 INSTAL. SANIT	55 ESTRUT.	56 COBERT.
	44	44	53	33	22
	57 ESQUAD.	58 ELEVAD.			
	11	11			

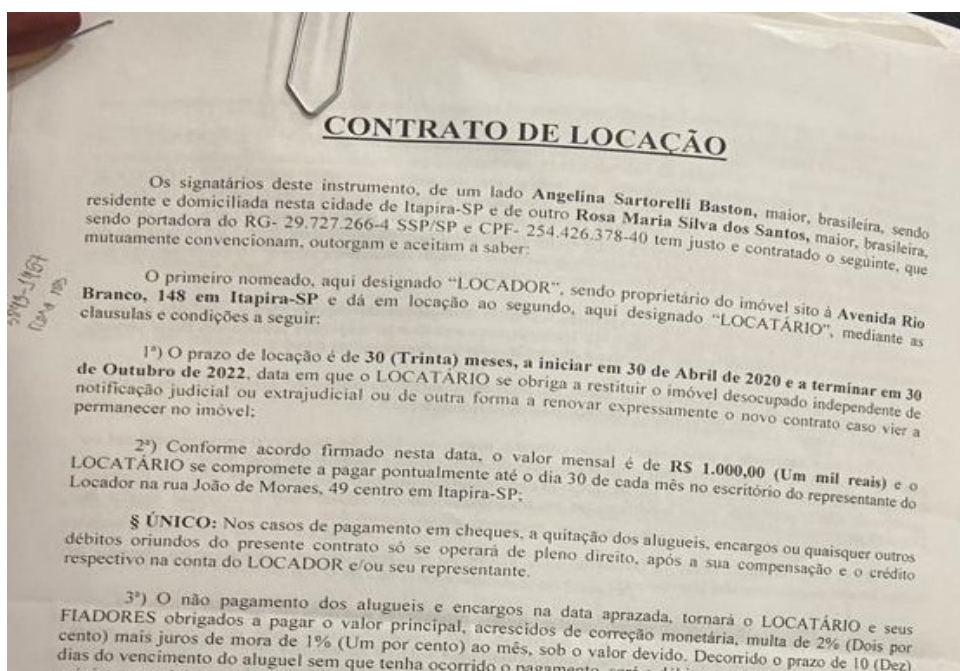
Da propriedade do imóvel – O imóvel possui as seguintes proporções de



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

nu-propriedades: 50% de Ana Luisa Bastão Ferreira, casada com Jorge Soares Ferreira; 25% de Maria Catarina de Salvi Bastori; 8,33% de FÁBIO ALEXANDRE SALGADO BASTON, casado com SILVANA MARIA CEREJOLI BASTON; 8,33% de THALITA DE SALVI BASTON; e 8,33% de THAIS DE SALVI BASTON. É usufrutuário do imóvel, ALBERTO BASTON, casado com ANGELINA SARTORELLI BASTON.

Características do imóvel – Trata-se de um imóvel residencial, com área de terreno de 276,90 m² e 202,15m² construídos. No momento da diligência ao local, verifiquei que o imóvel está locado. A locatária do imóvel principal me indicou o contato da imobiliária do Jorge, que gere o aluguel do imóvel. Em contato com Imobiliária do Jorge, localizada na Rua João de Moraes, 49, Centro, Itapira, verifiquei que o imóvel está subdividido em 2 imóveis, estando um deles locado, conforme imagem dos contrato abaixo, e outro vazio:





PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
 2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
 AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
 RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

DA AVALIAÇÃO

Em relação ao terreno (276,90 m²), considerando sua localização e o preço médio dos terrenos na região, em atenção ao método comparativo, avalio o terreno em R\$ 153.170,00 (cento e cinquenta e três mil e cento e setenta reais), o que representa o valor de R\$ 553,16 por metro quadrado de área.

Parâmetros de avaliação:

1. https://sp.olx.com.br/grande-campinas/terrenos/terreno-360mts2-no-bairro-santa-fe-em-itapira-sp-1237069153?lis=listing_1100 – 185000,00 – 360m = 513,88
2. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-tv-a-cabo-parque-santa-barbara-itapira-sp-476m2-id-2625547770/> - 265.000,00 – 476,00 = 556,72
3. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-parque-santa-barbara-itapira-sp-360m2-id-2615629607/> - 212000,00 – 360m = 588,88

Em relação à área construída (202,15m²), conforme cadastro municipal, considerando sua localização e as características do imóvel, em atenção ao método evolutivo, o qual leva em consideração o custo unitário básico de construção por metro quadrado (CUB/m²), para uma residência unifamiliar padrão normal, o custo atual (11/2023) estaria em R\$ 2.349,83, em atenção à tabela do SINDUSCON, o que resultaria no valor total de R\$ 475.018,13.

Entretanto, é preciso se analisar a situação do imóvel. Pela tabela de vida referencial, sua vida útil de imóveis residenciais/escritórios é estimada em 60 anos, sendo necessário se aplicar um fator de depreciação sobre a vida do imóvel, conforme o que coloca a tabela Ross-Heidecke..

No entanto, no caso em análise a ficha de matrícula do imóvel não apresenta averbação de construção. Assim, partiremos para análise da depreciação do imóvel pelo conceito de idade aparente. Assim, atribuo ao imóvel a idade aparente de 30 anos.

Nesse caso, tendo em conta que o bem se encontra em estado regular, o que o coloca na classificação “c” da tabela Ross, e que, também pela tabela, sua idade em percentual de vida representaria 50%, deve ser aplicada uma depreciação de 39,08% sobre o valor atual do metro quadrado de construção indicado acima, o que resulta em



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

R\$ 1.431,52. Nesse sentido, avalio a construção em 289.381,77 (duzentos e oitenta e nove mil trezentos e oitenta e um reais e setenta e sete centavos).

Parâmetros de avaliação:

1. <https://sindusconsp.com.br/servicos/cub/>
2. <https://cursodegestaoelideranca.paginas.ufsc.br/files/2016/09/Material-7-Prof-Mauricio.pdf>
3. <https://oficialavaliador.com.br/planilhas/tabelas/residual/>

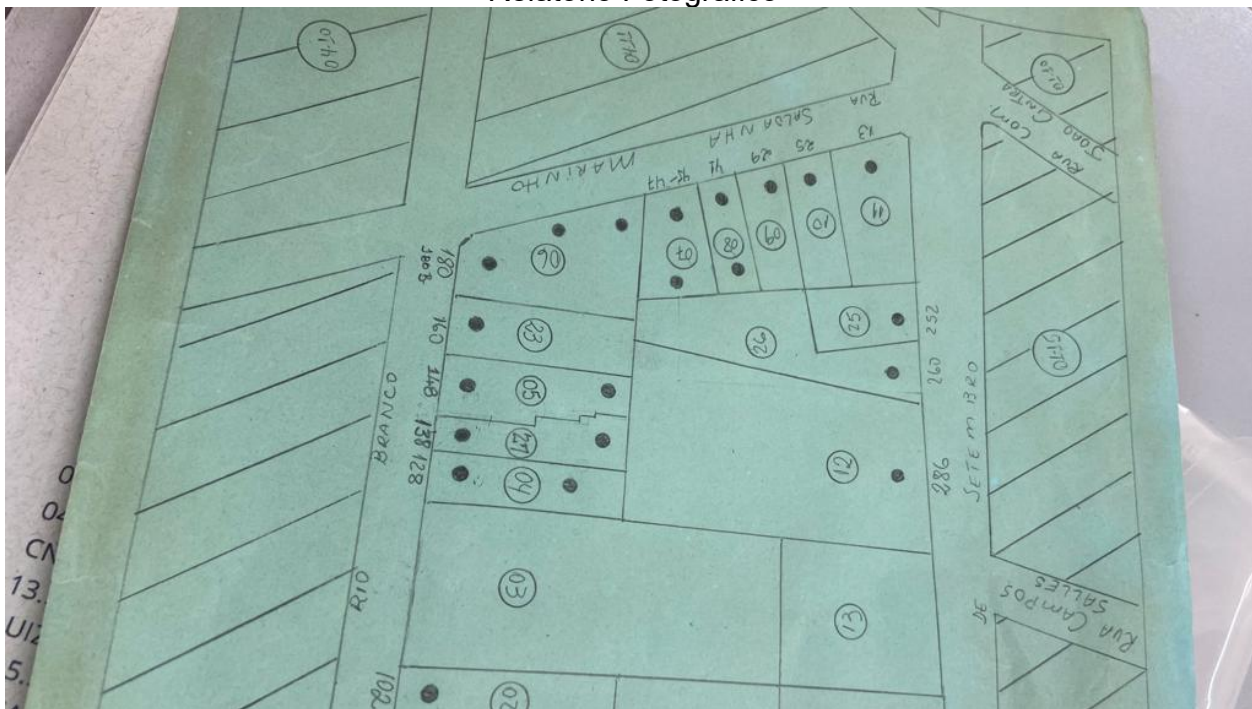
Assim, em consolidação, o valor total do bem, considerando terreno e construção, representa o importe de 442.551,77 (quatrocentos e quarenta e dois mil quinhentos e cinquenta e um reais e setenta e sete centavos).

Camila Alencar Mendes
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



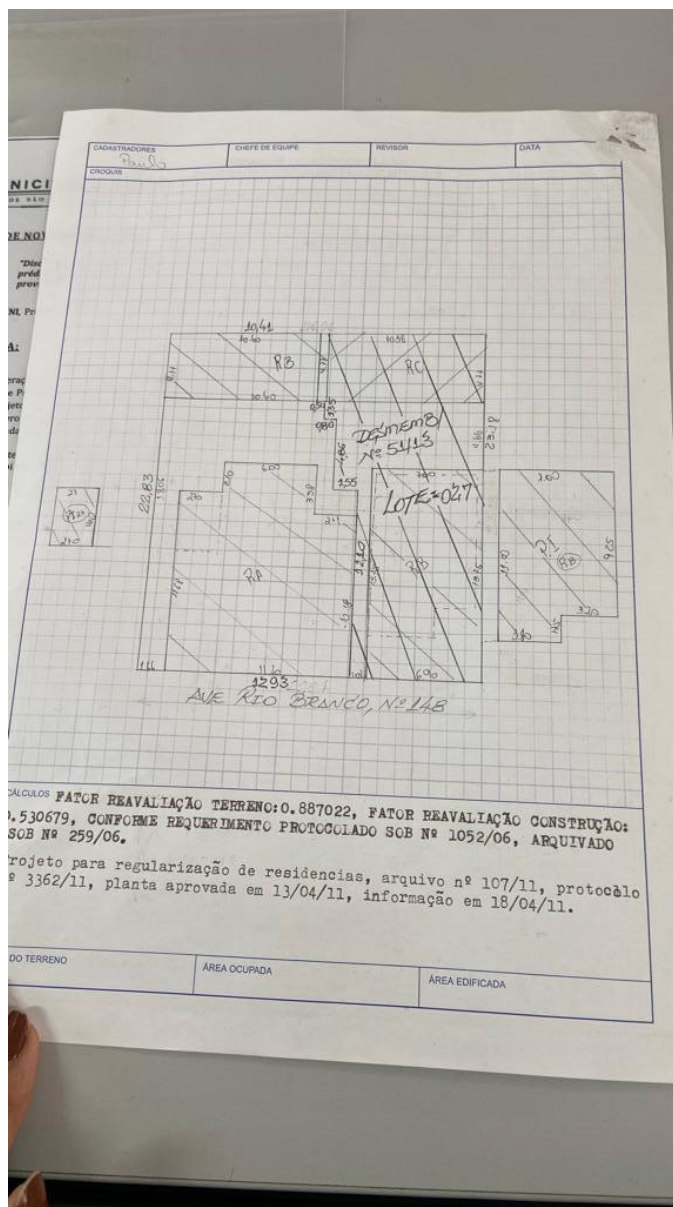
PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)

Relatório Fotográfico





PODER JUDICIÁRIO
 JUSTIÇA DO TRABALHO
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
 2ª VARA DO TRABALHO DE LIMEIRA
PROCESSO: ATOrd 0011642-68.2019.5.15.0128
 AUTOR: LUCAS FELIPE ROSA E OUTROS (8)
 RÉU: VIT. III AUTO POSTO LTDA E OUTROS (6)



CÁLCULOS FATOR REAVALIAÇÃO TERRENO: 0.887022, FATOR REAVALIAÇÃO CONSTRUÇÃO: 1.530679, CONFORME REQUERIMENTO PROTOCOLADO SOB Nº 1052/06, ARQUIVADO SOB Nº 259/06.
 Projeto para regularização de residências, arquivo nº 107/11, protocolo nº 3362/11, planta aprovada em 13/04/11, informação em 18/04/11.

DO TERRENO	ÁREA OCUPADA	ÁREA EDIFICADA
------------	--------------	----------------



SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
48c0bd4	18/12/2023 09:45	Certidão de Oficial de Justiça	Certidão
b794a83	18/12/2023 09:45	auto de avaliação matrícula 33.023	Documento Diverso
06e9d0e	18/12/2023 09:45	auto de avaliação matrícula 33.024	Documento Diverso