



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

10ª Vara do Trabalho de Campinas

Processo: 0010559-43.2021.5.15.0129

Exequente: FLORISVALDO CAROBA DA SILVA

Executados: SAGAE-ORGANIZAÇÃO FOTOGRÁFICA LTDA E OUTROS (3)

Endereço da diligência realizada: Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, Polo de Alta Tecnologia, Barão Geraldo, Campinas-SP

Valor da execução: R\$204.826,60 (atualizado até 23/04/2021)

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 13 de setembro de 2021, eu, Oficial de Justiça Avaliadora Federal, abaixo assinada, em cumprimento ao mandado idce93cc8, passado a favor de **FLORISVALDO CAROBA DA SILVA**, exequente, contende com **SAGAE-ORGANIZAÇÃO FOTOGRÁFICA LTDA E OUTROS** () executados, para pagamento da importância de R\$204.826,60 (atualizada até 23/04/2021) depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação do bens adiante relacionados, encontrados no seguinte endereço: Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, 3155, Polo de Alta Tecnologia, Barão Geraldo, Campinas-SP:

- *"IMÓVEL: Gleba de terras desmembrada de maior proporção do Sítio São Luiz, em Barão Geraldo, desta Comarca de Campinas, 2ª Circunscrição Imobiliária, partindo da divisa com o lote 02 no canal que segue por este com 22,00ms, onde deflete a esquerda com o rumo 66°06' NO e 45,00ms até uma porteira, divisa da fazenda Pau D'Allio e S. Martinho. Segue com o rumo 9°34' NE e 22,00ms em divisa com a Fazenda São Martinho, segue com o rumo 66°06' NO e 124,00ms e daí 45° NO 33 até o canto de divisa com o Sítio São Martinho e Alberto Salim Simão, seguindo em divisa com este em rumo 14°26' e 23,00ms na divisa com o lote nr. 04 e com este rumo de 73°26 SE e 580,00ms até o eixo do Ribeirão Anhumas subindo por este com 130,00ms e deflete à direita com o lote 02, e rumo 73°32 NO e 465,00ms até o ponto inicial, com área total de 2 alqueires ou 4,9has."*
(Matrícula 86.416)

- *"Imóvel rural constituído de uma gleba de terras designada pelo nr. 4, com área de 2 alqueires ou 4,9 ha., denominado Sítio São Luiz, em Barão Geraldo, desta Comarca, que assim se descreve: parte a 23,00ms. e um canto de área na divisa do Sítio São Martinho e Sítio Alberto Salim Simão, segue com o rumo 14°,26' NE e 69,00 m., deflete então a direita, seguindo em divisa com o lote 5 de propriedade de Augusto Vitachi, em rumo 79°14' SE e 482,00m. até o centro do Ribeirão Anhumas, subindo pelo mesmo 153,00ms. para defletir a direita e em divisa com o lote 3 sobre com rumo de 73°26' NO e com 580,00ms., até o ponto inicial."*
(Matrícula 25.398)

Matrículas: 25.398 e 86.416 do 2º Registro de Imóveis de Campinas-SP.

Observação: terrenos situados em área industrial, com dois barracões de alvenaria, murado e cercado.



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

Endereço: Rua GIUSEPPE MÁXIMO SCOLFARO, 3155, POLO DE ALTA TECNOLOGIA, BARÃO GERALDO, Campinas-SP.

Ocupação: desocupado.

Avaliação: Avalio os bens penhorados em R\$37.000.000,00, conforme pesquisa comparativa realizada junto ao mercado imobiliário da região, conforme demonstrativo anexo.

BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



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

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO



R\$ 15.000.000

IPTU R\$ 20.677

Galpão à venda, área total 6.300 m² de terreno e AC de 4.300 m² po

Polo de Alta Tecnologia de Campinas Polo I, ...

4300 m² 40 6

Telefone

Vista interna do Galpão



R\$ 15.000.000

Terreno para venda de 25.758,20 m² de área construída, sendo 5.726,25 m² distribuídos em: área fabril de 4.141,00 m², escritórios com 450,00 m². Pé direito do escritório em torno...

Barão Geraldo, Campinas

5726 m² 1

Telefone Mensagem



R\$ 20.000.000

Excelente área plana, terreno com 56.000 m² com um galpão de 6.000 m².

Galpão industrial com total infraestrutura, vale a pena conferir, não perca essa... mais

Barão Geraldo, Campinas

6000 m² 8

Telefone Mensagem



R\$ 17.500.000

IPTU R\$ 3.472

Excelente galpão industrial / comercial em Barão Geraldo: fácil acesso a Rodov... mais

Barão Geraldo, Campinas

5400 m² 50

Telefone Mensagem



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



Polo II de Alta Tecnologia Campinas, Campinas - SP
Lote/Terreno à Venda, 37000m²

37000 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 9.250.000



Rua Doutor Ricardo Benedito Martins - 1300 - Polo II de Alta Tecnologia Campinas, Campinas - SP

Lote/Terreno à Venda, 167000m²

167000 m² - Quarto - Banheiro - Vaga

R\$ 39.000.000



	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5	IMÓVEL 6
ANÚNCIO	Zap Imóveis	Zap Imóveis	Zap Imóveis	Zap Imóveis	Viva Real Imóveis	Viva Real Imóveis
ENDEREÇO	Polo II de Alta Tecnologia	Não informado	Não informado	Não informado	Polo II de Alta Tecnologia	Polo II de Alta Tecnologia
BAIRRO	Barão Geraldo	Barão Geraldo	Barão Geraldo	Barão Geraldo	Barão Geraldo	Barão Geraldo
ÁREA TERRENO	6.300	25.758	58.000	Não informado	37.000	167.000
ÁREA GALPÃO	4.300	5.726	6.000	5.400	Sem edificações	Sem edificações
VALOR ANUNCIADO	15.000.000,00	15.000.000,00	20.000.000,00	17.500.000,00	9.250.000,00	39.000.000,00
VALOR M² construído	3.488,37	2.619,62	3.333,33	3.240,00		
valor m² sem edificações		582,34	344,82		250,00	233,33



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

VALOR MÉDIO DO M² TERRENO COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$344,82
	R\$250,00
	R\$233,33
÷ 3 = média	R\$276,05
- 15% (regateio)	R\$234,64

VALOR MÉDIO DO M² CONSTRUÍDO COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$3.488,37
	R\$2.619,62
	R\$3.333,33
÷ 3 = média	R\$3.170,51
- 15% (regateio)	R\$2.694,93

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área terreno	98.000,00m²
Valor do m²	234,64
Área construída	~ 5.200m²
Valor do m² construído	R\$2.694,93
Valor do imóvel (terreno + edificações)	R\$37.000.000,00

TOTAL DOS 2 LOTES DE TERRENO: R\$22.998.720,00

TOTAL DAS EDIFICAÇÕES: R\$14.013.636,00

► VALOR TOTAL APROXIMADO DO CONJUNTO DE 2 LOTES ,
ACRESCIDO DAS ÁREAS EDIFICADAS: R\$ 37.000.000,00 (trinta e sete milhões de
reais)

E para constar, lavro o presente que assino.

BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



Assinado eletronicamente por: BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO - Juntado em: 30/09/2021 13:57:42 - 71c4e5c
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/21093013545709800000161702255?instancia=1>
Número do processo: 0010559-43.2021.5.15.0129
Número do documento: 21093013545709800000161702255



Assinado eletronicamente por: VALERIA CRISTINA DE SOUZA - Juntado em: 03/11/2021 13:54:58 - 3cf0a05
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/21110313512910400000095045504?instancia=1>
Número do processo: 0000185-18.2018.5.09.0459
Número do documento: 21110313512910400000095045504



JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE CAMPINAS

10a Vara do Trabalho de CAMPINAS

Processo nº 0010559-43.2021.5.15.0129

Exequente: FLORISVALDO CAROBA DA SILVA

Executado: SAGAE-ORGANIZAÇÃO FOTOGRÁFICA E OUTROS (3)

CERTIDÃO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Certifico e dou fé que recebi o mandado, cuja ordem é de penhora e avaliação de duas glebas de terras em Barão Geraldo.

Informo que compareci no local a ser avaliado 3 vezes e não consegui adentrar na propriedade, vez que não fui atendida. Na propriedade que fica em frente aos imóveis ("Restaurante e Pesqueiro do Rolinha"), fui informada pelo sócio que o "Espaço Sagae" está fechado/desocupado e que há um caseiro que cuida de lá. Bati palmas e toquei a campainha, mas não fui atendida.

Informo, ainda, que recebi outros mandados de penhora e avaliação, cujos imóveis são os mesmos (Matrículas 25.398 e 86.416), da 1ª VT de Campinas e da 3ª VT de Campinas, oriundos, também, da Vara do Trabalho de Bandeirantes (Processo 0000182-63.2018.5.09.0459 e Processo 0011177-86.2020.5.15.0043).

Assim, no dia 13/09/2021, às 10:00hs, dirigi-me ao Distrito de Barão Geraldo, à Rua Giuseppe Máximo Scolfaro, 3155, onde, após vistoria realizada precariamente e, ainda, através de fotos aéreas obtidas via Google, procedi à avaliação dos seguintes imóveis: Matrículas 86.416 e 25.398, ambas do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Na diligência constatei que os imóveis são continuação um do outro, somam a área de 4,9 hectares cada um, totalizando 98.000ms² juntos e terminam no Ribeirão Anhumas. Encontram-se desocupados e em bom estado de conservação. Há muro no portão da entrada principal e cerca em toda a sua volta. Nos terrenos há duas edificações, tipo salão/galpão industrial, uma de aproximadamente 4.300ms² e outro, menor, de aproximadamente 900ms². As medidas foram calculadas de maneira precária, com base no Google Earth. Certifico, ainda, que em pesquisa ao site Google, constatei que o local era usado em eventos como formaturas, feiras e exposições, e utilizava o nome "Expo W". Seguem fotos de anúncios antigos do espaço, bem como fotos do local.

Deste modo, procedi à penhora e avaliação dos imóveis de Matrículas 86.416 e 25.398 do 2º CRI de Campinas com base nas características do imóvel, bem como pelo valor do metro quadrado da região.

Esclareço que os imóveis foram avaliados sobre os preços encontrados nos sites Zap Imóveis e Viva Real Imóveis, no mesmo bairro do terreno em questão e tendo em conta a litigiosidade do bem.

Avalio os imóveis em R\$37.000.000,00, com base nas ofertas de imóveis na região, conforme explicitado no auto e demonstrativo anexo.

Certifico, outrossim, que conforme determinado no mandado idce93cc8 do Processo 0011177-86.2020.5.15.0043, procedi ao registro da penhora no sistema ARISP (Protocolo PH000384533 aos 14/09/2021), tendo a mesma sido averbada (Av. 16/86.416 e Av.20/25.398) nas matrículas conforme certidão anexa.

Assim, devolvo o mandado ao Juízo deprecado, ficando no aguardo de novas determinações.

Campinas, 30 de setembro de 2021.

BIANCA GOMES CARNEIRO DO AMARAL MENGATO
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CENTRAL DE MANDADOS DE CAMPINAS

