



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

Ação Trabalhista - Rito Sumaríssimo **0011901-30.2018.5.15.0021**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 06/11/2018

Valor da causa: R\$ 34.351,89

Partes:

AUTOR: JOHN LENON APARECIDO VIUDES

ADVOGADO: DANIELA APARECIDA FLAUSINO MARTINS

RÉU: RADIO DIFUSORA JUNDIAIENSE LTDA - EPP

ADVOGADO: GLAUCIA SCHIAVO

TERCEIRO INTERESSADO: ITAU UNIBANCO S.A.

TERCEIRO INTERESSADO: FABIO LO MONACO GAINO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ASSESSORIA DE EXECUÇÃO II DE JUNDIAÍ
PROCESSO: 0011901-30.2018.5.15.0021
: JOHN LENON APARECIDO VIUDES
: RADIO DIFUSORA JUNDIAIENSE LTDA - EPP

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos nove dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco reavaliei o imóvel de Matrícula nº 12.538 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí:

IMÓVEL:- Cadastro na PMJ nº 6.01.035.019. - Uma gleba de terras, designada Gleba Dois, destacada do imóvel denominado Caxambu, nesta cidade, com a área de 29.273,09ms2 que assim se descreve: "inicia no -- ponto 3-A localizado no alinhamento da Rua Alfredo Ungaro; daí segue pelo referido alinhamento uma distância de 65,09m, até o ponto 1-A; daí deflete à direita e segue numa distância de 30,18m confrontando com a gleba 1-A até o ponto II; daí deflete à esquerda e segue uma distância de 50,30 metros confrontando com a gleba 1-A até o ponto 1-H; daí deflete à direita e segue uma distância de 174,61m confrontando com a gleba 1-A até o ponto 1-G, localizado na margem esquerda do Rio Jundiaí-Mirim; -- daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do Rio Jundiaí-Mirim, na distância de 92,95 metros, até o ponto 2-A, daí deflete à direita e segue pela margem esquerda do córrego da divisa com Oswaldo Cazzamata, numa distância de 62,02m até o ponto 2-B; daí deflete à esquerda e segue pela linha divisória uma distância de 33,01m na margem esquerda do córrego, até o ponto 2-C; daí deflete à direita e segue uma distância de 201,33m, pela margem esquerda do córrego até o ponto 2-D, daí deflete à direita e segue uma distância de 109,37m, confrontando com a gleba 3, até o ponto 2, daí deflete ligeiramente à esquerda e segue numa distância de 20,17 metros, confrontando com a gleba 3, até o ponto 2-F; daí deflete à esquerda levemente e segue numa distância de 10,20 metros confrontando com a gleba 3, até o ponto 3-A, inicial desta descrição. ---"

AV.2/12.538:- Em, 12 de março de 1985.

Pelo requerimento datado de 12 de março de 1985, instruído pela certidão datada de 05 de março de 1985 e 28 de dezembro de 1979 e habite-se número 1534, datado de 28 de dezembro de 1979, ambos fornecidos pela Prefeitura Municipal, consta que no imóvel objeto da presente matrícula, a proprietária fez construir, anteriormente à 1965, uma área predial de 61,33ms2 e conforme o habite-se 1534/79 construiu uma estação de rádio OM, com Torre, Casa de Transmissor, Portaria e Zeladoria, com 207,53ms2 de área construída, totalizando a área construída de 268,86ms2 tendo recebido o número 151 da rua Alfredo Ungaro. Foi apresentada, microfilmada, e fica arquivada a CND número 0000388, datada de 11 de março de 1985, fornecida pelo IAPAS-421-032-02, referente à área construída de 207,53ms2. O custo estimativo da obra é de CR\$60.000.000. O Escrevente Autorizado (EDGARD ANGELO FATTORI).

Endereço atualizado: Rua Alfredo Ungaro, 161, Loteamento Jardim Vera Cruz / Bairro Caxambu, Jundiaí /SP.

Inscrição Municipal: 60.042.0003.

Benfeitorias: Gleba de terras com 29.273,09 m², havendo 342 m² de área construída de acordo com a Certidão de Contribuinte Imobiliário (anexa). Há ainda área de pasto e de mata, sendo que o rio Jundiaí-Mirim demarca a divisa com parte das propriedades do entorno.

Segundo o funcionário da empresa executada, na época de chuvas, forma-se um pequeno lago próximo à torre de transmissão, na ocasião da diligência estava aparentemente seco com vegetação rasteira.

As construções existentes no imóvel são antigas e necessitam de reparos, são elas:

- 1) uma torre de transmissão AM de 74 metros de altura com uma pequena sala de equipamentos;
- 2) um prédio residencial distribuído em 2 dormitórios, banheiro, cozinha, corredor e um rancho externo com tanque. Acabamento com piso cerâmico, laje e telhado do tipo calhetão.
- 3) uma área destinada à transmissão de rádio com 3 salas, sendo a primeira com forro de madeira, a segunda sem forro e a terceira de tamanho maior com forro térmico acústico, todas com piso cimentado e telhado do tipo calhetão.
- 4) rancho rústico de telha ondulada utilizado como oficina.

De acordo com informações obtidas relativas à Secretaria de Planejamento Urbano e Meio Ambiente do município, documento anexo, a área em questão está localizada em área de manancial (Lei 2405/1980), no macrozoneamento urbano, em Zona de Preservação Ambiental, na bacia hidrográfica do Jundiaí Mirim (Lei nº 9.321/2019 e suas alterações), ou seja, em área de proteção ambiental estando sujeita às limitações de uso e construção impostas pela legislação ambiental.

Reavaliação: reavalio o imóvel em **R\$ 4.609.926,21**, conforme demonstrativo.

THAÍS BUSCATO BOCK
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

O valor para a gleba foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado considerando anúncios de imobiliárias para imóveis semelhantes localizados no mesmo bairro:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Fotografia			
Anúncio	https:// imobiliariacolina.co m.br/imovel/ si000532-sitio- venda-caxambu- jundiai-sp/	https:// www.epdbrokers.co m.br/imovel/sitio- caxambu- jundiai-13575m2- code-3883	https:// www.imovelweb.co m.br/propriedades/ chacara-caxambu- jundiai- sp-2972182674.htm l
Endereço	Caxambu	Caxambu	Caxambu
Áreas	AT. 36.000 m ²	AT. 13.575 m ² AC 1.617 m ²	AT. 11.000 m ² AC. 200 m
Valor anunciado	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.200.000,00	R\$ 1.350.000,00
Valor por m²	R\$ 138,88	R\$ 235,72	R\$ 122,72

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 138,88
	R\$ 235,72
	R\$ 122,72
Total	R\$ 497,32
÷ 3 = média	R\$ 165,77/m ²
-5% de regateio	R\$ 157,48/m ²

CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA

Área	29.273,09 m ²
Valor do m²	R\$ 157,48
Valor total	R\$ 4.609.926,21

THAÍS BUSCATO BOCK
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA

Captura de imagem obtida no GeoJundiaí

<https://geo.jundiai.sp.gov.br/geojundiai/cfImob.jsp?gh=6gysq4j3-18>

