



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

Ação Trabalhista - Rito Sumaríssimo **0010070-88.2015.5.15.0105**

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 21/01/2015

Valor da causa: R\$ 12.591,93

Partes:

AUTOR: EMERSON RUFINO

ADVOGADO: MARCIO RUSSI VIEIRA

ADVOGADO: RAFAEL LAMBERT FERREIRA

RÉU: LC & WA EMPREENDIMENTOS LTDA - EPP

RÉU: LUIS CARLOS CORREA DA SILVA

RÉU: WLADIMIR ANTONZUK

ADVOGADO: WELLINGTON DE OLIVEIRA

TERCEIRO INTERESSADO: VIDA NOVA JUNDIAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
LTDA. - ME

ADVOGADO: ANA CAROLINA VIEIRA SILVA

TERCEIRO INTERESSADO: ANDREIA TORRES STROPA ANTONZUK

TERCEIRO INTERESSADO: SIMEI FEITOSA CORREA DA SILVA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

VARA DO TRABALHO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

PROCESSO: 0010070-88.2015.5.15.0105

Mandado: Id 8439f95

RECLAMANTE: EMERSON RUFINO

RECLAMADO: LC & WA EMPREENDIMENTOS LTDA – EPP E OUTROS (2)

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 26/03/2025 revaliei o imóvel objeto da matrícula 1.684 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Várzea Paulista/SP, abaixo indicado:

Descrição - um lote de terreno, urbano, sob o número 21 (vinte e um), da quadra 09 (nove), do loteamento denominado Jardim Brasil, situado com a frente para a Rua 10 (dez), lado ímpar, distante 104,05m (cento e quatro metros e cinco centímetros) da curva de concordância com o lado ímpar da Rua 02 (dois), na quadra completada pelo lado para da Rua 06 (seis) e pelo lado par da Rua 12 (doze), Várzea Paulista, Estado de São Paulo, com a área de 176,00m² (cento e setenta e seis metros quadrados), que assim se descreve: Inicia-se na divisa com o lote 22 (vinte e dois); daí, segue com distância de 8,00m (oito metros), confrontando com o lado ímpar da Rua 10 (dez); daí, deflete à esquerda, com ângulo interno de 90°00'00" e segue com distância de 22,00m (vinte e dois metros) confrontando com o lote 20 (vinbte); daí, deflete à esquerda, com ângulo interno de 90°00'00" e segue com distância de 8,00m (oito metros), confrontandocom parte do lote 53 (cinquenta e três) em 2,77m (dois metros e setenta e sete centímetros) e com parte do lote 54 (cinquenta e quatro) em 5,23m (cinco metros e vinte e três centímetros); daí, deflete à esquerda, com ângulo interno de 90°00'00" e segue com distância de 22,00m (vinte e dois metros), confrontando com o lote 22 (vinte e dois), chegando ao ponto inicial da presente descrição, onde forma um ângulo interno de 90°00'00" em relação ao lado ímpar da Rua 10 (dez). Demais características e confrontamentos constantes da matrícula nº 1.684 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Várzea Paulista/SP.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE VÁRZEA PAULISTA - SP

Avenida Fernão Dias Paes Leme, 1637 - Térreo - Centro - CEP: 13.220-005 - Fone: (11) 4596-3394

E-mail: registrovarzeasp@terra.com.br

Vanderlei Alves da Silva - Oficial

Fls.: 2

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

Matrícula
1.684

Ficha
1

Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica
da Comarca de Várzea Paulista/SP

[Assinatura]

UM LOTE DE TERRENO, urbano, sob o número **21 (vinte e um)**, da quadra 09 (nove), do loteamento denominado **JARDIM BRASIL**, situado com frente para a **RUA 10 (DEZ)**, lado ímpar, distante 104,05 m (cento e quatro metros e cinco centímetros) da curva de concordância com o lado ímpar da Rua 02 (dois), na quadra completada pelo lado par da Rua 06 (seis) e pelo lado par da Rua 12 (doze), nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 176,00 m² (cento e setenta e seis metros quadrados), que assim se descreve: Inicia-se na divisa com o lote 22 (vinte e dois); daí, segue com distância de 8,00 m (oito metros), confrontando com o lado ímpar da Rua 10 (dez); daí, deflete à esquerda, com ângulo interno de 90°00'00" e segue com distância de 22,00 m (vinte e dois metros) confrontando com o lote 20 (vinte); daí, deflete à esquerda, com ângulo interno de 90°00'00" e segue com distância de 8,00 m (oito metros), confrontando com parte do lote 53 (cinquenta e três) em 2,77 m (dois metros e setenta e sete centímetros) e com parte do lote 54 (cinquenta e quatro) em 5,23 m (cinco metros e vinte e três centímetros); daí, deflete à esquerda, com ângulo interno de 90°00'00" e segue com distância de 22,00 m (vinte e dois metros), confrontando com o lote 22 (vinte e dois), chegando ao ponto inicial da presente descrição, onde forma um ângulo interno de 90°00'00" em relação ao lado ímpar da Rua 10 (dez).

PROPRIETÁRIA: **VIDA NOVA JUNDIAÍ**
EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 09.461.763/0001-04, com sede na Rua Estados Unidos, nº 970, andar térreo, sala oito, Jardim América, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

REGISTROS ANTERIORES: R.2, feito no dia 15 de dezembro de 2.010, e R.3 (**Registro do Loteamento**), feito no dia 20 de junho de 2.011, ambos na matrícula 854, deste Oficial de Registro de Imóveis. Várzea Paulista, 20 de junho de 2.011.

[Assinatura]
DIEGO GRACIANO DA SILVA
Escrevente Substituto

continua no verso...

Página: 0001/0012

Número do cadastro municipal: Consta da matrícula do imóvel, averbação nº 4 (Av. 4), que o número do cadastro municipal do imóvel é 50.097.001. Todavia, verifica-se no boletim de cadastro imobiliário, no tópico das "observações", que esse número foi alterado. No boletim de cadastro imobiliário consta o número 50.148.021.

Faixa non aedificandi: identifica-se na averbação de nº 3 (AV. 3) da matrícula do imóvel que foi imposta sobre ele uma faixa *non aedificandi*, em que não pode haver



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

construção, exclusivamente para passagem e manutenção de tubulações de esgoto ou drenagem, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, margeando o lote 20 (vinte), na distância de 22,00m (vinte e dois metros), na largura de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em toda a extensão.

Endereço – Rua Manoel Adão Ramiro, Jardim Brasil, Várzea Paulista/SP (quadra 09, lote 21). Como mostrado na foto aérea do imóvel fornecida pelo setor responsável da Prefeitura de Várzea Paulista/SP, o terreno em questão se localiza ao lado da casa de nº 176 da mesma rua.



Ocupação – Trata-se de lote de terreno sem qualquer construção nele.

Vistoria – O terreno não é plano. Apresenta uma certa elevação em sua extensão. O imóvel se localiza em rua asfaltada.



Débitos municipais: o imóvel apresenta débitos de IPTU junto ao Município de Várzea Paulista, no valor de R\$ 4.424,80, conforme documentos fornecidos pela Prefeitura de Várzea Paulista/SP, em 26/03/2025, anexos a esta certidão.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

Assim, dada a prescindibilidade de vistoria interna para a avaliação admitida na norma ABNT 14653 - 2, item 7.3.5.2 e ainda o procedimento do CP C, art. 871, inciso VI, "bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação" e que se trata de bem onde há vários imóveis similares anunciados para venda, passo à avaliação.

Avaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel pois se trata de localidade com grande quantidade de imóveis paradigmas anunciados para venda capazes de formar amostra consistente para se observar a média dos preços praticados.

Para a confecção da amostra comparativa efetuei o levantamento de anúncios de imóveis similares para venda na mesma localidade, com depuração da amostra por eliminação de elementos discrepantes e cálculo da média centrada com desvio mínimo.

Em vista do exposto, e diante do fator de arredondamento, avalio o imóvel no valor de R\$ 150.000,00, conforme demonstrado na página seguinte deste auto.

Rodolfo Marcelo Montagnoli
Oficial de Justiça Avaliador Federal



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região
JUSTIÇA DO TRABALHO

VARA DO TRABALHO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

PROCESSO: 0010070-88.2015.5.15.0105

Mandado: Id 8439f95

RECLAMANTE: EMERSON RUFINO

RECLAMADO: LC & WA EMPREENDIMENTOS LTDA – EPP E OUTROS (2)

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-brasil-bairros-varzea-paulista-176m2-venda-RS160000-id-2783831618/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-brasil-varzea-paulista-sp-176m2-id-2743880931/	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-175-m-por-r\$-165.000-00-jardim-2997016914.html
ENDEREÇO	Jardim Brasil, Várzea Paulista/SP	Rua Manoel Adão Ramiro, Jardim Brasil, Várzea Paulista/SP	Rua Vitória, Jardim Bahia, Várzea Paulista/SP
ÁREA	176m ²	176m ²	175m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 160.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ 165.000,00
VALOR POR M²	R\$ 909,09	R\$ 937,50	R\$ 942,86

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 909,09
	R\$ 937,50
	R\$ 942,86
TOTAL	R\$ 2.789,45
÷ 3 = Média	R\$ 929,82
- 5% (regateio)	R\$ 883,33

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor de um imóvel com área total de 176m² seria de R\$155.466,08 (decorrente da multiplicação de R\$883,33 por 176m²), todavia o imóvel a ser reavaliado apresenta uma área *non aedificandi* já descrita neste auto. A extensão desta é de 22m de comprimento e de 1,5m de largura, o que resulta em uma área *non aedificandi* de 33m². Logo, dos 176m² de área total do terreno, tem-se uma área de 33m² em que não se pode construir, restando uma área de 143m² livre para construção. Como o valor do metro quadrado obtido é de R\$883,33, multiplicando-se esse valor pela área livre para construção (143m²), obtém-se um valor de R\$ 126.316,19. Para a faixa *non aedificandi* com área de 33m², aplicarei uma desvalorização de 20% no valor do metro quadrado (o parâmetro para aplicação dessa desvalorização foi extraído do livro Oficial de Justiça – Elementos para capacitação profissional, dos autores Marcelo Araújo de Freitas e JoséCarlos Batista Junior, 4ª Edição, página 263), ou seja, o valor do metro quadrado dessa área é de R\$ 706,664 (decorrentes da multiplicação de R\$ 883,33 por 0,8). Assim, o valor do terreno da faixa *non aedificandi* é de R\$ 23.319,91 (R\$706,664 multiplicado por 33m²). Portanto, somando-se o valor obtido para cada área que compõe o imóvel (R\$126.316,19 somado a R\$23.319,91), **obtem-se um valor total para o terreno de R\$ 149.636,10.**

