



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

Ação Trabalhista - Rito Sumaríssimo 0011328-16.2022.5.15.0097

Tramitação Preferencial

- Idoso
- Idoso
- Idoso
- Idoso acima de 80 Anos
- Idoso
- Idoso
- Idoso
- Idoso

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 17/06/2022

Valor da causa: R\$ 26.200,00

Partes:

AUTOR: FRANCISCO ALVES MACHADO

ADVOGADO: CASSIO APARECIDO SCARABELINI

RÉU: PLASTPEVA INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGENS LTDA.

RÉU: BENEDITO CIOFFI JUNIOR

RÉU: JEFFERSON LOUZADA BEZERRIL

TERCEIRO INTERESSADO: VITA MARIA LOSACCO CIOFFI

TERCEIRO INTERESSADO: ANTONIO ROBERTO CIOFFI

TERCEIRO INTERESSADO: BENEDITO CIOFFI JUNIOR

TERCEIRO INTERESSADO: CYNTHIA ROSANA CIOFFI

TERCEIRO INTERESSADO: CLAUDIA DE CASSIA CIOFFI

TERCEIRO INTERESSADO: ANA MARIA PATRONCINO ANDRADE CIOFFI

TERCEIRO INTERESSADO: IVONE KOKLENSKI CIOFFI



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATSum 0011328-16.2022.5.15.0097
AUTOR: FRANCISCO ALVES MACHADO
RÉU: PLASTPEVA INDUSTRIA E COMERCIO DE
EMBALAGENS LTDA. E OUTROS (2)

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

Aos 30 dias do mês de março de 2026, em cumprimento ao mandado em referência, após diligências as diligências necessárias, **CONSTATEI** e **AVALIEI** o imóvel abaixo descrito, copropriedade de Benedito Cioffi Júnior, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Iguape/SP, a saber:

Imóvel de matrícula nº 150.788 (descrição da matrícula)
– "Lote de Terreno sob nº **"18"** (dezoito) da quadra **"DP"** (dê-pê) do loteamento denominado **"BRITÂNIA"**, situado no município de Ilha Comprida, comarca de Iguape-sp, medindo 10,10 metros na frente para a Alameda Júlio de Almeida, mede 10,00 metros nos fundos onde confronta com o lote nº 13; mede 25,44 metros do lado direito de quem de dentro do imóvel olha para a referida Alameda confronta com os lotes nºs 12 e 19; mede 25,30 metros do lado esquerdo no mesmo sentido onde confronta com o lote nº 17, encerrando uma área de 255,08 metros quadrados. Todos os lotes confrontantes são da mesma quadra."

Inscrição municipal: 030.094.018.3.

Débitos perante a prefeitura: segundo informações obtidas no setor de tributos e fiscalização, o imóvel não possui débitos pendentes.

No terreno foi edificado uma casa simples, porém há divergências quanto a informação de área construída junto à prefeitura. Nos cadastros municipais consta uma área construída de 93,00 m², diferente do que foi constatado no local. Conforme medidas extraídas no Google Earth, o imóvel possui aproximadamente 145,00 m² de construção (28,00 m² da edícula e 117,00 m² na casa principal). **Assim, avalia-se o imóvel como uma casa residencial com aproximadamente 145,00 m² de área construída em um terreno de 255,08 m².**

Características do terreno e edificação:

Área do terreno: 255,08 m².

Área construída: 145,00 m² (aproximadamente).

Tipologia: trata-se de um imóvel residencial de veraneio (conforme placa de “Aluga-se para Temporada”), localizado a aproximadamente 360,00 metros da praia e na região central do município, constituído por uma edificação térrea, padrão construtivo simples, com estrutura em alvenaria e cobertura com telhado cerâmico duas águas. Possui muros em toda sua extensão (frontal e lateral), portão metálico de acesso veicular e piso externo revestido com cerâmica, recuo frontal com e espaço para estacionamento e circulação lateral em um amplo quintal. Nos fundos há uma edícula com telha de fibrocimento e, na frente, na área de convivência descoberta, há uma churrasqueira e chuveiro (ducha externa “tira areia”).

O imóvel apresenta um estado “bom” de conservação, porém existem fissuras visíveis no muro lateral de blocos que requerem reparo estrutural.

Endereço do imóvel: Alameda Júlio de Almeida, 355 – Loteamento Britânia – Ilha Comprida/SP.

Ocupação: diligenciei por duas vezes no endereço do imóvel e em ambas ocasiões não havia ninguém na residência. Em face da placa na fachada com a informação de “Aluga-se para Temporada”, depreende-se que se trata de imóvel utilizado especificamente para veraneio. De qualquer forma, liguei para o número que consta na placa e conversei com a Sra. Jandira Pires da Costa, que informou ser a proprietária do bem e que o adquiriu da família do executado há mais de 19 anos. De fato, nos dados cadastrais da prefeitura do município consta como proprietária do bem Jandira Pires da Costa, conforme ficha que segue anexo.

Avaliação: Para a determinação do valor de mercado considera-se a amostragem de imóveis similares na região. Assim, utilizando-se do método comparativo direto de dados de mercado, considerando as características do bem, em especial a localização, acesso, infraestrutura e o potencial comercial (casa de temporada), **AVALIO O IMÓVEL em R\$ 244.000,00** (duzentos e quarenta e quatro mil reais), conforme demonstrativo de avaliação abaixo.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
--	----------	----------	----------

FOTOGRAFIA			
ANÚNCIO	https://www.ilhacompridabrasil.com/ficha/imovel/casa-c-edicula-britania-cod-1300	https://www.jairofariasdarosaimoveis.com.br/imovel/3449697/casa-de-praia-venda-ilha-comprida-sp-balneario-monte-carlo	https://www.alceufogacaimoveis.com.br/imovel/casa-com-6-quartos-a-venda-e-3-vagas-bairro-britania-em-ilha-comprida/22225
BAIRRO (todos região central)	Britânia	Monte Carlo	Britânia
ÁREA CONSTRUÍDA	140,00 m ²	96,00 m ²	204 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 230.000,00	R\$ 185.000,00	R\$ 420.000,00
VALOR POR M²	R\$ 1.642,86	R1.927,08	R\$ 2.058,82

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 1.642,86
	R\$ 1.857,14
	R\$ 1.612,90
Valor de Referência (médio – 5.628,76/3)	R\$ 1.876,25
(-) 10% de regateio	1.688,63

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	145,00 m²
Valor do m²	R\$ 1.688,63
(145 X 1.688,63) = R\$ 244.851,35	
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 244.0000,00 (arredondamento inferior a 1%, cf. ABNT NBR 14653-1 item 7.7.1.a)

Nada mais,

REGISTRO/SP, 30 de março de 2026.

JOSE ALEX ALVES VIANA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Fotos do imóvel:







