



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0010882-90.2015.5.15.0086
AUTOR: AUREA KAROLINY DA SILVA MUNIZ E OUTROS (99)
RÉU: SARTORIALE COMERCIO E CONFECCOES LTDA - EPP E OUTROS (20)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 07ca9e3

Destinatário: MORENO CLEMENTE GOMES

AUTO DE REAVALIAÇÃO

No dia 11/06/2026, nos autos do processo ATOrd 0010882-90.2015.5.15.0086 , em que figuram como reclamante AUREA KAROLINY DA SILVA MUNIZ E OUTROS (99) e reclamados SARTORIALE COMERCIO E CONFECCOES LTDA - EPP E OUTROS (20) eu, Oficiala de Justiça Avaliadora Federal, abaixo-assinada e devidamente identificada, em cumprimento ao mandado em epígrafe, dirigi-me ao Loteamento Terras de Santa Cristina – Gleba VII, Paranapanema/SP e, após observadas as formalidades legais, procedi a REAVALIAÇÃO do imóvel matriculado sob nº 75.522 do Oficial de Registro de Imóveis de Avaré/SP , conforme descrição a seguir:

Lote nº 07 da quadra “FR”, do loteamento “Terras de Santa Cristina – Gleba VII, situado no perímetro urbano de Paranapanema-SP, fazendo frente para a Rua 108, medindo 15,00 metros; pelo lado direito, de quem dessa rua olha para o imóvel, confronta com o lote 06, medindo 30,00 metros; pelo lado esquerdo confronta com os lotes nº 08 e 09, medindo 30,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote nº 12, medindo 15,00 metros, encerrando a área de 450,00 metros quadrados.

REAVALIAÇÃO: R\$ 55.125,00 (cinquenta e cinco mil, cento e vinte e cinco reais)

Certifico que os dados referentes ao imóvel, constantes nos registros da Prefeitura Municipal de Paranapanema e da incorporadora *Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, responsável pela administração do condomínio, são os seguintes:

Prefeitura Municipal de Paranapanema

Cadastro Nº:.....3364-0

DIAS

Cadastrado em nome de:.....DENISE RIBEIRO GONCALVES

Área do terreno:.....490 m2 (

Observação: A metragem apresentada diverge daquela constante na matrícula do imóvel e no cadastro mantido pela Incorporadora.

Área Edificada..... Não há

Débito de IPTU 09/06/2026.....R\$ 100,58

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Cadastrado em nome de:..... Moreno Clemente Gomes

Área do terreno..... 450m m2

Área Edificada.....Não há

Lote nobre.....Não

Débitos em 31/01/2026 (última atualização): R\$ 61.027,53 (noventa e um mil, vinte sete reais e cinquenta e três centavos) – Execução Cível processo: 4000760-13.2026.8.26.0019

Certifico que a reavaliação em apreço foi realizada tomando-se por parâmetro imóveis de características semelhantes, situados no mesmo condomínio, cujos valores de mercado foram previamente pesquisados, analisados e comparados, com o objetivo de assegurar a precisão, a razoabilidade e a equidade do montante atribuído ao bem avaliado.

Cumprе destacar que os valores dos lotes praticados pela incorporadora responsável pelo empreendimento são significativamente superiores àqueles observados nas negociações realizadas por proprietários particulares. Verifica-se, ainda, que os preços adotados por estes últimos apresentam ampla variação, inexistindo, portanto, parâmetro uniforme ou valor de mercado fixo que possa servir de referência objetiva para a avaliação dos imóveis situados no referido loteamento.

Em razão dessa circunstância, o valor atribuído ao bem teve como base os preços efetivamente praticados no mercado imobiliário local,

correspondentes às transações realizadas por proprietários particulares e por intermédio de imobiliárias. Para esse fim, não foram considerados os valores divulgados pela incorporadora responsável pelo empreendimento, uma vez que tais valores não refletem, de forma fidedigna, a realidade comercial verificada na região.

Esclarece-se, ainda, que o imóvel objeto da presente reavaliação apresenta características que dificultam sua comercialização, em razão das condições específicas estabelecidas pela empresa responsável pela venda dos lotes integrantes do loteamento em que se encontra situado.

A título ilustrativo, verifica-se que um mesmo lote é atualmente comercializado pela incorporadora em duas modalidades distintas.

Na primeira modalidade, o imóvel é ofertado por determinado valor, com possibilidade de parcelamento em até 180 (cento e oitenta) meses, constando no contrato cláusula que estabelece que, em caso de atraso no pagamento das parcelas, o imóvel retornará à propriedade da incorporadora.

Na segunda modalidade, o mesmo imóvel é comercializado por valor significativamente superior ao praticado na primeira modalidade, porém contendo cláusula favorável ao adquirente denominada "Pontualidade Premiada", por meio da qual o pagamento das parcelas dentro do prazo estipulado ou de forma antecipada assegura a quitação automática da última parcela do lote. Tal benefício possibilita ao comprador obter vantagem econômica e antecipar a quitação integral do imóvel, liquidando todas as parcelas antes do término do prazo originalmente pactuado.

Ademais, destaca-se que nas vendas realizadas diretamente pela empresa Momentum, o comprador passa a deter automaticamente o título de associado do clube existente no condomínio, sem qualquer custo adicional.

Cumprе ressaltar, ainda, que no momento da aquisição o comprador pode optar entre duas modalidades de títulos vinculados ao clube, a saber:

a) título transferível, que pode ser repassado ao futuro adquirente do imóvel, sendo concedido desconto de 40% (quarenta por cento) sobre o valor original;

b) título intransferível, cuja transmissão somente é admitida por sucessão hereditária, hipótese em que, para a utilização das dependências do clube pelo novo proprietário do imóvel, torna-se necessária a aquisição de um novo título, atualmente avaliado em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Importa salientar que o proprietário de imóvel adquirido por meio de hasta pública não faz jus ao referido título do clube, circunstância que representa fator adicional de desvantagem, tanto sob o aspecto da revenda do imóvel, quanto da fruição plena das estruturas e benefícios disponibilizados pelo empreendimento.

Registra-se, ainda, que, conforme informações obtidas junto a corretores que atuam na região, são raras as intermediações de negociações envolvendo lotes localizados em quaisquer das glebas do Loteamento Terras de Santa Cristina.

Diante desse contexto, conclui-se que o bem reavaliado apresenta baixa liquidez e significativa dificuldade de alienação judicial, circunstância evidenciada pelos raros casos de arrematação ou adjudicação de imóveis situados no referido loteamento em leilões promovidos por esta Vara do Trabalho de Avaré.

Diligências realizadas: 01 (uma) – área urbana

Distância percorrida: 104,8 km (ida e volta)

Para constar, lavrei o presente auto.

Dou fé.

PIRACICABA/SP, 11 de junho de 2026.

GIANE DA SILVA ROCHA SOUZA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por GIANE DA SILVA ROCHA SOUZA, em 11/06/2026, às 17:50:10 - 531d63a
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26061117411851900000296709670?instancia=1>
Número do processo: 0010882-90.2015.5.15.0086
Número do documento: 26061117411851900000296709670