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

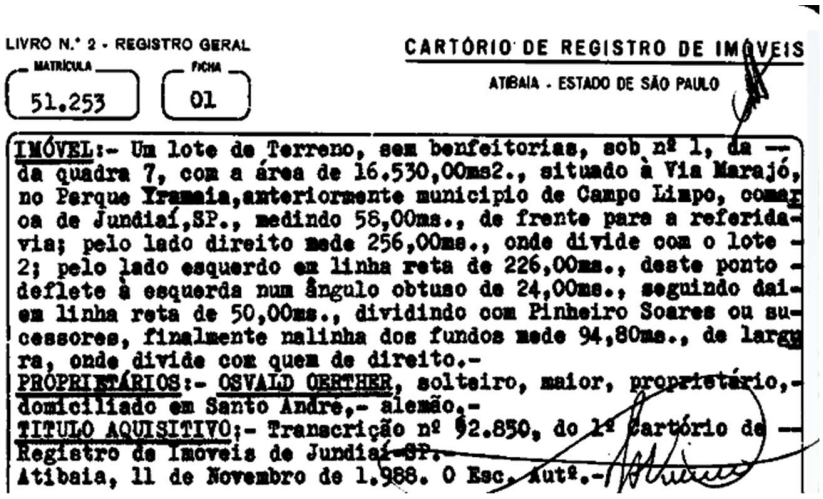
VARA DO TRABALHO DE CAMPO LIMPO PAULISTA
PROCESSO: 0011782-79.2016.5.15.0105
Mandado ID: 85f0170
RECLAMANTE: ZILDA BRUSSOLO E OUTROS (7)
RECLAMADO: OSSI S RESTAURANTE LTDA – ME E OUTROS (2)

AUTO DE REAVALIAÇÃO E CONSTATAÇÃO

No dia **19/05/2025** reavaliei os imóveis abaixo indicados:

Descrição

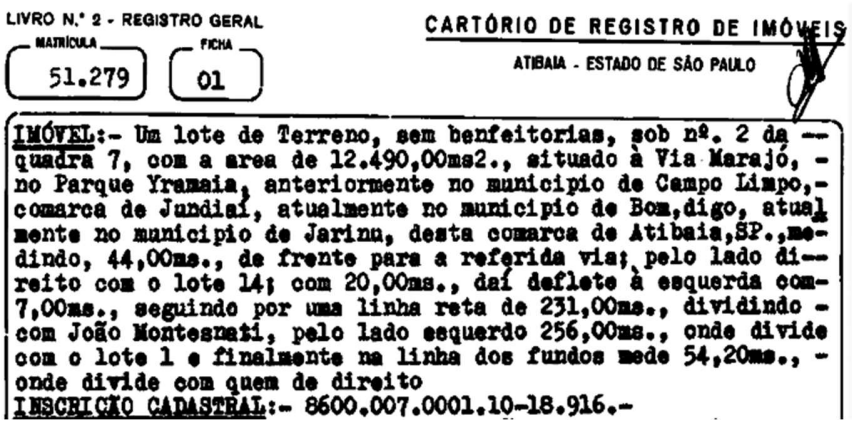
- imóvel matrícula 51.253, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, descrito como um terreno urbano, sem benfeitorias, sob o nº 1, da quadra 7, com área de 16.530m², situado à Via Marajó, no Parque Yramaia.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 51.253 FICHA 01
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL:- Um lote de Terreno, sem benfeitorias, sob nº 1, da quadra 7, com a área de 16.530,00ms2., situado à Via Marajó, no Parque Yramaia,anteriormente municipio de Campo Limpo, comarca de Jundiaí,SP., medindo 56,00ms., de frente para a referida via; pelo lado direito mede 256,00ms., onde divide com o lote 2; pelo lado esquerdo em linha reta de 226,00ms., deste ponto defl ete à esquerda num ângulo obtuso de 24,00ms., seguindo daí em linha reta de 50,00ms., dividindo com Pinheiro Soares ou sucessores, finalmente nalinha dos fundos mede 94,80ms., de largura, onde divide com quem de direito.-
PROPRIETÁRIOS:- OSVALD GERTHER, solteiro, maior, proprietário, domiciliado em Santo André,- alemão.-
TITULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 92.850, do 1º Cartório de Registro de Imoveis de Jundiaí-SP.-
Atibaia, 11 de Novembro de 1.988. O Esc. Aut².-

- imóvel matrícula 51.279, do Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia, descrito como lote de terreno, sem benfeitorias, sob o nº 2, da quadra 7, com área de 12.490m², situado à Via Marajó, no Parque Yramaia.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 51.279 FICHA 01
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL:- Um lote de Terreno, sem benfeitorias, sob nº. 2 da quadra 7, com a area de 12.490,00ms2., situado à Via Marajó, no Parque Yramaia, anteriormente no municipio de Campo Limpo, comarca de Jundiaí, atualmente no municipio de Bom,digo, atualmente no municipio de Jarinu, desta comarca de Atibaia,SP.,medindo, 44,00ms., de frente para a referida via; pelo lado direito com o lote 14; com 20,00ms., daí deflete à esquerda com 7,00ms., seguindo por uma linha reta de 231,00ms., dividindo com João Montesnati, pelo lado esquerdo 256,00ms., onde divide com o lote 1 e finalmente na linha dos fundos mede 54,20ms., onde divide com quem de direito
INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 8600.007.0001.10-18.916.-

PJe Documento assinado eletronicamente por GABRIELA FRADE MAGALHAES GIRARDIN PIMENTEL, em 15/09/2025, às 12:30:55 - 8ed7717

Endereço – Via Marajó, 510, Parque Iramaia, na cidade de Jarinu/SP.

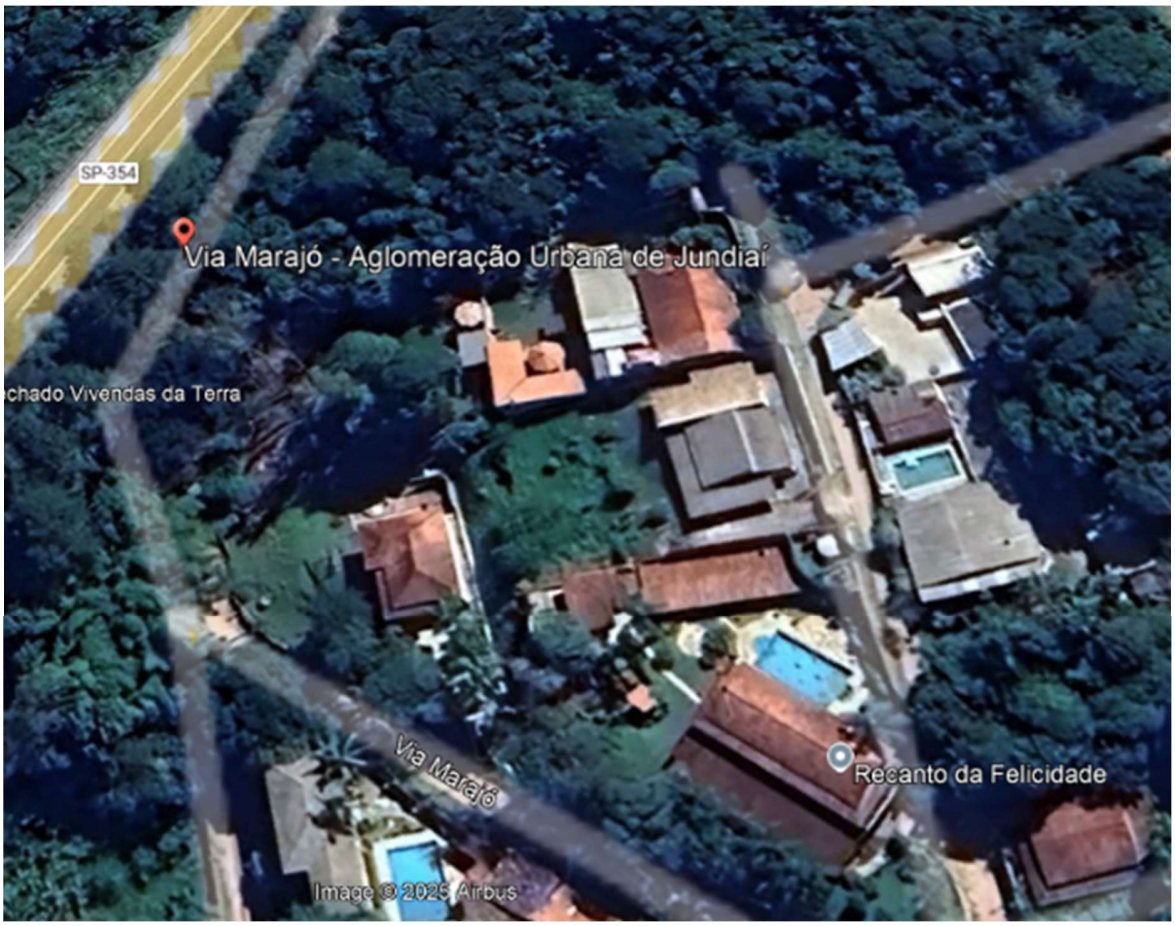


Imagem Google Earth Pro

Constatação – A diligência de reavaliação e constatação foi viabilizada pelos terceiros interessados presentes no local, José Alexandre de Oliveira, CPF nº. 024.394.068-80, Odete Batista Oliveira, sem documentação e Francisca Rodrigues de Sá, sem documentação, acompanhados do patrono, Dr. Sidney Martins, OAB/SP nº. 369.664.

Conforme checagem realizada, constatei que no imóvel matrícula nº 51.253 está localizada a entrada pela Via Marajó, com uma construção na entrada do imóvel, onde anteriormente funcionava a reclamada OSSI S RESTAURANTE, atualmente inativo e sem ocupação. O local possui banheiros desativados, poço artesiano e não foi constatado nenhuma atividade comercial no local, nem mesmo sua utilização para moradia. O imóvel possui área de preservação permanente, segundo informações obtidas no local, não havendo tal consignação na matrícula do bem.

Conforme afirmado pelos terceiros interessados, a área correspondente à matrícula nº. 51.253 é cuidada por eles, mas não se trata do local onde residem.

No que se refere ao imóvel matrícula 51.279, de área de 12.460m², foi constatada a existência de um lago, uma casa utilizada como lavanderia, uma casa onde reside a filha da Sra. Odete, poço artesiano

PJe Documento assinado eletronicamente por GABRIELA FRADE MAGALHAES GIRARDIN PIMENTEL, em 15/09/2025, às 12:30:55 - 8ed7717

e canil.

O imóvel possui possibilidade de entrada independente, não sendo necessária a servidão anteriormente utilizada através do imóvel matrícula 51.253. Contudo, para a plena utilização do referido acesso, é necessário que seja aberta passagem através da retirada de vegetação.

Na diligência, nos encaminhamos de carro pela via pública em direção à referida entrada, no final da rua Moriá.

No local, constatei que existe um pequeno terreno com terra batida, de onde é possível ver a vegetação do imóvel mat. 51.279 e o possível local de abertura para a entrada independente. Constatei, ainda, que existe uma casa em construção nesse local, tendo sido informado na diligência que essa parte do terreno foi “vendida”.

Segundo informações obtidas no local, recentemente um engenheiro da Prefeitura da cidade de Jarinu/SP esteve no local e realizou marcação dos imóveis com linha, o que é possível ver nas imagens, abaixo anexadas:



Casa existente no imóvel matrícula nº. 51.279



Vista do imóvel matrícula nº. 51.279 para o imóvel matrícula nº. 51.253

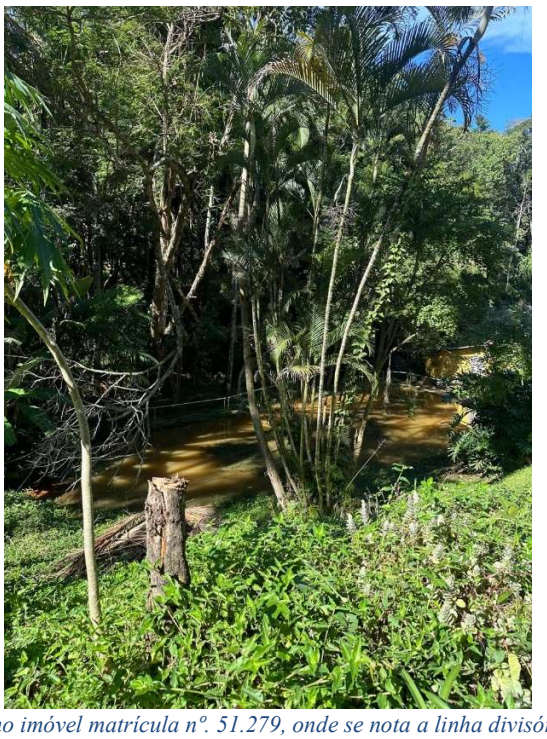
PJe Documento assinado eletronicamente por GABRIELA FRADE MAGALHAES GIRARDIN PIMENTEL, em 15/09/2025, às 12:30:55 - 8ed7717



Piscina desativada no imóvel matrícula nº. 51.253



Construção existente no imóvel nº. 51.253 referente ao local onde anteriormente funcionava o restaurante, hoje desativado



Lago existente no imóvel matrícula nº. 51.279, onde se nota a linha divisória dos imóveis

PJe Documento assinado eletronicamente por GABRIELA FRADE MAGALHAES GIRARDIN PIMENTEL, em 15/09/2025, às 12:30:55 - 8ed7717



Entrada livre pelo imóvel matrícula nº. 51.253



Local onde se acessa o imóvel matrícula nº. 51.279, por onde deve ser aberto caminho através da mata, hoje fechada



Local onde se acessa o imóvel matrícula nº. 51.279, por onde deve ser aberto caminho através da mata



Imóvel em construção no local onde é possível a abertura de entrada para o imóvel matrícula nº. 51.279

Débitos – conforme verificado perante a Prefeitura de Jarinu, até 25/08/2025, há débitos fiscais:

Lote 01 da Quadra G, cadastro 0600.007.0001.00-0, Matrícula: 51.253.
Débitos ajuizados:
1º Processo 15019131020238260301 - ano 2019, Valor R$ 14.795,34.
2º Processo 1503805-51.2023 - ano 2020, Valor R$ 14.127,73.
Débitos Dívida Ativa:
anos 2021 a 2024 - Valor R$ 44.986,08.
Ano de 2025 - R$ 8.697,70.

Total de débitos R$ 82.606,85.

Lote 02 da quadra G, cadastro 0600.007.0002.00-0, Matrícula: 51.279
Débitos Dívida Ativa:
Anos 2022 a 2024 - Valor R$ 7.356,06.
Parcelamento em aberto a vencer R$ 2.082,36 (ref. ano de 2021).
Ano de 2025 - a vencer R$ 6.344,44.

Total de débitos R$ 15.782,86.

Reavaliação - O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi escolhido para avaliar o imóvel pois se trata de bens em região onde existem imóveis à venda, tendo sido necessário, no presente caso, consultar corretores da região para obter informações

mais precisas quanto à média do valor do m² aplicada para imóveis naquela região.

Isso ocorreu diante da peculiaridade dos bens, que possuem extensa metragem, construções em uso e desativadas, área de preservação permanente (segundo informado) e necessidade de descampamento para abertura de passagem, o que implicou na relevância da pesquisa do valor da metragem através de corretores da localidade e não somente mediante anúncios de imóveis com metragens díspares, o que poderia trazer resultado enviesado do real valor dos imóveis.

O resultado da pesquisa de mercado através de corretores da região é que a metragem quadrada possui valor entre R$100,00 e R$200,00/m², resultando na média de R$150,00.

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS – IMÓVEL MATRÍCULA 51.253

MÉDIA VALOR M²	R$ 150,00
- 10% (regateio)	R$ 15,00
VALOR M²	R$ 135/m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área global	**16.530 m²**
Valor do m²	**R$135,00**
Valor do imóvel	**R$2.231.550,00**

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS – IMÓVEL MATRÍCULA 51.279

MÉDIA VALOR M²	R$ 150,00
- 15% (regateio)	R$ 22,50
VALOR M²	R$ 127,50/m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área global	**12.460 m²**
Valor do m²	**R$127,50**
Valor do imóvel	**R$1.588.650,00**

O regateio aplicado considerou a área de preservação permanente informada na diligência, bem como a necessidade de abertura de passagem através da retirada de vegetação e demais providências nesse sentido, dentre outros fatores de depreciação e necessidade de manutenções.

Em vista do exposto, para fins de arredondamento, avalio o imóvel matrícula 51.253, do CRI de Atibaia, em **R$2.232.000,00** e o imóvel matrícula 51.279, do CRI de Atibaia, em **R$1.589.000,00.**

Gabriela Frade M. G. Pimentel
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal

Documento assinado eletronicamente por GABRIELA FRADE MAGALHAES GIRARDIN PIMENTEL, em 15/09/2025, às 12:30:55 - 8ed7717
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25091512303741100000270727678?instancia=1
Número do processo: 0011782-79.2016.5.15.0105
Número do documento: 25091512303741100000270727678