PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0010630-18.2022.5.15.0062
AUTOR: MARCOS LAZARO TEODORO DE OLIVEIRA
RÉU: EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO ECO PARK CANTONI LTDA

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 87a124b
Destinatário: {VAL $PAC.nome_endereco_destinatario}

Aos 30/09/2026, realizadas as análises e diligências acessórias necessárias, CONSTATEI *in loco* que o empreendimento imobiliário Eco Park Cantoni Ltda, CNPJ 27.651.307/0001-09, permanece com sua infraestrutura inacabada e em estado de manifesto abandono. Diversas quadras, incluindo o perímetro dos lotes avaliados, carecem da finalização da pavimentação asfáltica e as existentes se encontram em avançado estágio de degradação. A rede de iluminação pública está inoperante, apenas alguns postes permanecem fixados no chão. As redes de água e esgoto público não estão finalizadas. Os lotes se encontram desocupados, sem edificações e tomados por vegetação mato alto, inseridos em um cenário generalizado de abandono e sem nenhuma edificação lindeira. Segundo consulta ao departamento de cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Guaiçara, o empreendimento imobiliário não tem autorização para construções, eis não ter completado todas as etapas da regularização exigidas por lei.

Diante do constatado, visando refletir a realidade fática de mercado e conferir eficácia e atratividade para a alienação dos bens, evitando que o processo incorra em praças desertas devido a sobrepreço, reavalio os referidos imóveis em seu valor real de liquidez. Para tanto, adotei o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para obter um fator de homogeneização depreciativo compatível com a realidade comercial constatada no presente período (2026):

1. Estagnação do Mercado Imobiliário Local: Pesquisas junto a imobiliárias da região de Lins e Guaiçara revelaram a existência de dezenas de terrenos do empreendimento imobiliário Eco Park parados em suas carteiras de venda há anos, caracterizando uma oferta estagnada e com total ausência de compradores no mercado convencional;
2. Histórico de Alienações Judiciais: Restou verificado que os únicos terrenos que obtiveram liquidez recente no loteamento Eko Park foram aqueles levados a leilão judicial, os quais acabaram arrematados por valores expressivamente baixos;
3. Alto Fator de Depreciação por Custo de Regularização: Considerando a inaptidão cadastral da loteadora e o passivo de obras, o fator de depreciação é elevado

PJe Documento assinado eletronicamente por LUIZ AUGUSTO GANDRA, em 30/09/2026, às 09:58:27 - 1bf2f88

(50%) porque deve refletir o “risco infraestrutura” e os custos futuros que o adquirente obrigatoriamente suportará para a conclusão das obras básicas e individualização registral.

Assim, considerando que terrenos de dimensões similares em empreendimentos vizinhos ao Eco Park, como o “Mariana I e II”, atualmente são comercializados pelo preço médio de R$80.000,00, REAVALIO os respectivos lotes com os seguintes valores:

- Matrícula 56.869: terreno urbano sem benfeitorias, 242 m² de área, plano, testada de 11 metros para a R. José Pereira, 933 (lote 14, quadra AJ). Reavaliado em R$40.000,00;
- Matrícula 56.871: terreno urbano sem benfeitorias, 242 m² de área, plano, testada de 11 metros para a R. Rosângela Aparecida dos Santos Oliveira, 1151 (lote07, quadra AP). Reavaliado em R$40.000,00.

TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R$80.000,00 (oitenta mil reais).

Posto isto, devolvo o expediente à origem para as providências cabíveis e aguardar novas determinações.

DILIGÊNCIAS (art. 789-A, II, CLT): 02 urbanas.

Nada mais.

PRESIDENTE PRUDENTE/SP, 30 de setembro de 2026.

LUIZ AUGUSTO GANDRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por LUIZ AUGUSTO GANDRA, em 30/09/2026, às 09:58:27 - 1bf2f88
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/26093009581775800000309778671?instancia=1
Número do processo: 0010630-18.2022.5.15.0062
Número do documento: 26093009581775800000309778671