



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CartPrecCiv 0010915-02.2025.5.15.0031
AUTOR: JOEL CARLOS RIBEIRO E OUTROS (1)
RÉU: LIGURIA INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS LTDA E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 8b3aa1b

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

No dia 21/08/2025 eu, oficial de justiça avaliadora federal, abaixo assinada e identificada, em cumprimento ao mandado em epígrafe, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi a constatação e avaliação do imóvel descrito abaixo:

Lote de terreno sob nº 14 da quadra FL, do loteamento denominado Terras de Santa Cristina – Gleba III, situado nesta cidade e Comarca de Itaí-SP, medindo 14,00 metros da frente para a Rua 2, por 30,00 metros da frente aos fundos, do lado direito, visto do imóvel, confrontando com o lote 15, 30,00 do lado esquerdo, confrontando com o lote 13, e nos fundos, 14,00 metros confrontando com o lote 05, encerrando a área de 420,00 m2., matriculado no CRI de Itaí sob nº 8,407.

AVALIAÇÃO: R\$ 39.199,99 (trinta e nove mil, cento e noventa e nove reais e noventa e novo centavos)

Certifico que os dados referentes ao imóvel que constam na Prefeitura Municipal de Itaí e na Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda., empresa responsável pela administração do condomínio, são os seguintes:

Prefeitura Municipal de Itaí

Cadastro Nº.....000017727

Cadastrado em nome de..... José Carlos dos Santos

Área do terreno.....420m2

Área Edificada..... Não há

Débito de IPTU em 21/08/2025..... R\$ 4.497,93

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Cadastrado em nome de..... José Carlos dos Santos

Área do terreno..... 420m²

Área Edificada..... Não há

Lote nobre..... Não

Débito de condomínio 21/08/2025..... R\$ 39.375,66

Certifico, para os devidos fins, que o imóvel objeto da presente constrição judicial possui características que dificultam sua comercialização no mercado, tendo em vista as condições oferecidas pela empresa responsável pela venda dos lotes no loteamento em que se insere.

Conforme apurado, a referida empresa, ao realizar a comercialização direta, concede aos adquirentes que optam pela compra parcelada o benefício de quitação integral do contrato, desde que concluem a edificação de uma construção no imóvel e obtenham o respectivo "habite-se".

Tal política comercial torna substancialmente mais vantajosa a aquisição direta junto à incorporadora, considerando que, mediante o cumprimento da condição mencionada, o valor final efetivamente pago pelo terreno se torna significativamente inferior ao valor de mercado.

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

Ressalte-se ainda que, no momento da compra, o adquirente pode escolher entre dois tipos de títulos vinculados ao clube:

a) o título transferível, que poderá ser repassado ao futuro comprador do imóvel, com desconto de 40% sobre o valor original; e

b) o título intransferível, que somente poderá ser transmitido por herança, sendo necessário, neste caso, que o novo proprietário adquira 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 tem direito ao referido título do clube, o que representa fator adicional de desvantagem na revenda ou fruição plena do imóvel.

Certifico, igualmente, que em conversas mantidas com corretores atuantes na região, estes informaram que raramente intermedeiam negociações envolvendo lotes localizados em quaisquer das glebas do Loteamento Santa Cristina.

Por fim, registro que são raríssimos os casos de arrematação ou adjudicação de imóveis situados nesse loteamento nos leilões promovidos por esta Vara do Trabalho de Avaré, o que corrobora a dificuldade de alienação judicial desses bens.

Para constar, lavrei o presente auto.

Consigno que foram realizadas 02 (duas) diligências.

Dou fé.



BAURU/SP, 21 de agosto de 2025.



Documento assinado eletronicamente por GIANE DA SILVA ROCHA SOUZA, em 21/08/2025, às 22:25:09 - ee2f474
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25082122243894700000268351062?instancia=1>
Número do processo: 0010915-02.2025.5.15.0031
Número do documento: 25082122243894700000268351062