



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

Ação Trabalhista - Rito Sumaríssimo 0043400-69.2008.5.15.0122

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 11/03/2008

Valor da causa: R\$ 12.558,54

Partes:

AUTOR: MARILENE LUCIA DE LIMA

ADVOGADO: JOSE ANTONIO CREMASCO

ADVOGADO: THASSIA PROENCA CREMASCO GUSHIKEN

AUTOR: MARIA NEUZA RODRIGUES SANTANA

ADVOGADO: ANTONIO CELSO DE MACEDO

AUTOR: MARIA JOSELMA DOS SANTOS FRUTUOSO SCASSOLA

ADVOGADO: ANTONIO CELSO DE MACEDO

AUTOR: EDNALVA DA SILVA ALVES

ADVOGADO: PAULO CUNHA DE FIGUEIREDO TORRES

ADVOGADO: JULIO DE FIGUEIREDO TORRES FILHO

AUTOR: SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO DE SUMARE E HORTOLANDIA

ADVOGADO: DEMETRIUS ADALBERTO GOMES

RÉU: DIVANETE FERNANDES - ME

ADVOGADO: PEDRO LUIS BIZZO

RÉU: DIVANETE FERNANDES

ADVOGADO: ELEANDRO FRANCISCO SILVA

RÉU: SUPERMERCADO SSB SUMARE LTDA - ME

ADVOGADO: LUCIANO ESTEVAM RODRIGUES

RÉU: EREDIO EMILIANO PEREIRA

ADVOGADO: LUCIANO ESTEVAM RODRIGUES

ADVOGADO: DURVAL DAVI LUIZ

TERCEIRO INTERESSADO: WIVER PEREIRA DO NASCIMENTO

ADVOGADO: ELAINE MEROLA DE CARVALHO

ADVOGADO: MELISSA ADRIANA MARTINHO

TERCEIRO INTERESSADO: WALTER LUIZ RAFFA



AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos doze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro (12/11/2024), terça-feira, as 16h00, eu, Oficial de Justiça Avaliadora Federal, em cumprimento ao mandado id 445b16e, expedido no **PJE 0043400-69.2008.5.15.0122**, da **Vara do Trabalho de Sumaré**, a favor de MARILENE LUCIA DE LIMA E OUTROS (4), exequentes, e em face de DIVANETE FERNANDES – ME E OUTROS (3), executados, procedi à reavaliação do bem a seguir, encontrado a Rua Theodoro Guedes de Campos, n. 419:

Lote 14, quadra AA, do Parque Santa Bárbara, frente para a rua 26, atualmente designada como Rua Teodoro Guedes de Campos, com área total de 432,60m², Campinas/SP, objeto da **matrícula 77.523, do 3º CRI de Campinas**, de propriedade de WALTER LUIZ RAFFA, CPF 088.003.688-59, e DIVANETES FERNANDES RAFFA (executada), CPF 068.856.288-40, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, consoante R.8 da matrícula anexa ao mandado.

Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal ainda como terreno, sem construção averbada, com código cartográfico 3322.44.77.0182.00000 e valor venal de R\$276.536,82 (IPTU2024).

Sobre o imóvel há construção não avebada, com dois pavimentos, com aproximadamente 475m².

Imóvel (terreno e construção) avaliado em R\$1.000.000,00 (hum milhão de reais)

Ocupação: alugado para vários comércios, sendo o piso superior (n. 129): ateliê de costura, Stúdio de Beleza e Consultoria de Vendas; piso térreo: 419 e 135, uma loja de roupas (Érica); 123, barbearia; 117, loja de calçados; 111, SM Imóveis Campinas.

Andrea Thomé Alves
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

O imóvel é um sobrado, com barracões comerciais no térreo, cujo terreno mede 432,60m² e a construção aproximadamente 475m².

Avaliação conforme pesquisa de mercado, realizada aos 09/11/2024 em sites especializados:

	VALOR ANÚNCIO	METRAGEM	MÉDIA
AMOSTRA 1	R\$ 1.250.000,00	433,59m ²	R\$2.882,90/m ²
AMOSTRA 2	R\$ 900.000,00	485m ²	R\$1.855,67/m ²
PREÇO MÉDIO ANUNCIADO			R\$2.369,28/m ²
DESCONTO DE RAGATEIO (-10%)			R\$ 2.132,35/m ²
IMÓVEL AVALIADO		475m ²	R\$ 1.012.866,25
IMÓVEL AVALIADO – VALOR ARREDONDADO			R\$ 1.000.000,00

1.- R\$1.250.000,00 (442m² de terreno e 433,59m² de construção) CAMP LOTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA – ME, CRECI 03521-J-SP, disponível em <<https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-parque-santa-barbara-bairros-campinas-com-garagem-433m2-venda-RS1250000-id-2732687134/>>:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15^a REGIÃO

Venda

R\$ 1.250.000Condomínio
não informadoIPU
R\$ 540433 m²

3 quartos

2 banheiros

4 vagas

1 suíte

Endereço

Rua Edward Pellizzer Júnior, 125 – Parque Santa Bárbara, Campinas – SP[Explore a localização do imóvel](#)**Sobrado com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 433 m² por R\$ 1.250.000**

(Código do anunciante: CA000955 | Código no Viva Real: 2732687134)

03 Salões com aproximadamente 105m² no total, com 02 banheiros e espaço para carros na frente, podendo ser dividido em até 03 salões diferentes, sendo excelente para uma renda extra.

A casa no piso superior é fantástica, com 03 dormitórios (sendo 01 suite), sala, copa, cozinha, banheiro social, varanda e garagem coberta p/ 02 carros. -

(19) 3242-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 3 de agosto de 2024, atualizado há 11 horas.

Conforme consulta realizada na página da Prefeitura Municipal, tem **442m² de terreno e 433,59m² de construção** (C.C. 3322.53.48.0324.01001). A metragem anunciada (433m²) é da construção. A metragem do terreno é semelhante à do imóvel avaliado.

2.- R\$900.000,00 (362,25m² terreno e 485m² de construção) - REDE PROVECTUM – CASTELO 1 – CRECI 82047-F-SP, disponível em <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-santa-barbara-bairros-campinas-com-garagem-485m2-venda-RS900000-id-2755503310/>

Rua Laurinda Pernaro Coelho, 427 – Parque Santa Bárbara, Campinas – SP

485 m² 3 1 3 1

[Fotos](#) [Mapa](#)






PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15^a REGIÃO

[Venda](#) / [SP](#) / [Casas à venda em Campinas](#) / [Parque Santa Bárbara](#) / [Rua Laurinda Pomaro Coelho](#)

Venda

R\$ 900.000

Condomínio
não informado

IPTU

R\$ 118

485 m²

3 quartos

1 banheiro

3 vagas

1 suite

Varanda

[Todas as características](#) ▾

Endereço

Rua Laurinda Pomaro Coelho, 427 – Parque Santa Bárbara, Campinas – SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Casa com 3 Quartos e 1 banheiro à Venda, 485 m² por R\$ 900.000

(Código do anunciante: CA272583 | Código no Viva Real: 2755503310)

Excelente casa assobradada com 485 m² de área útil no Parque Santa Barbara com 03 dormitórios, sendo 01 suite, amplas salas de jantar, estar e TV, cozinha americana com armários planejados, banheiro social e lavabo. Possui nos fundos uma Ótima Edícula com 01 dormitório, sala, cozinha e banheiro. Na parte da frente o imóvel possui um amplo Salão Comercial com 60 m² já alugado por R\$ 2.000,00, onde funciona uma Igreja a vários anos. Excelente imóvel para moradia ou investimento. Estuda permuta com chácara na Região. Vale a pena conferir! –

(19) 99142-... [Ver telefone](#)

Anúncio criado em 9 de novembro de 2024, atualizado há 9 horas.

Conforme consulta realizada na página da Prefeitura Municipal, tem **362,25m² de terreno e 140m² de construção** (C.C. 3322.44.48.0100.01001). Como se vê do anúncio, a construção tem metragem superior, ocupando quase todo o terreno e mais de um andar, sendo possível que a **metragem anunciada esteja de acordo com a realidade (485m²)**.



LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Após o cruzamento das informações constantes da matrícula imobiliária, da certidão de avaliação de 2018 (id 3f8f22d) e da página da Prefeitura Municipal, conclui-se que o imóvel está localizado a Rua Theodoro Guedes de Campos, no cruzamento com a Rua Antônio Rosolém, e nele foi edificado um prédio de dois andares, o primeiro comercial, que deveria ter sido designado somente pelo n. 419 da Rua Theodoro Guedes de Campos, mas que de fato recebeu numeração variada em ambas as vias:

Fig.1: Zoneamento Municipal (<https://zoneamento.campinas.sp.gov.br/>)



Fig.2: Google Street View





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

Fig. 3: Google Street View – Rua Antônio Rosolém, da esquerda para direita, números 111, 117, 129, 135

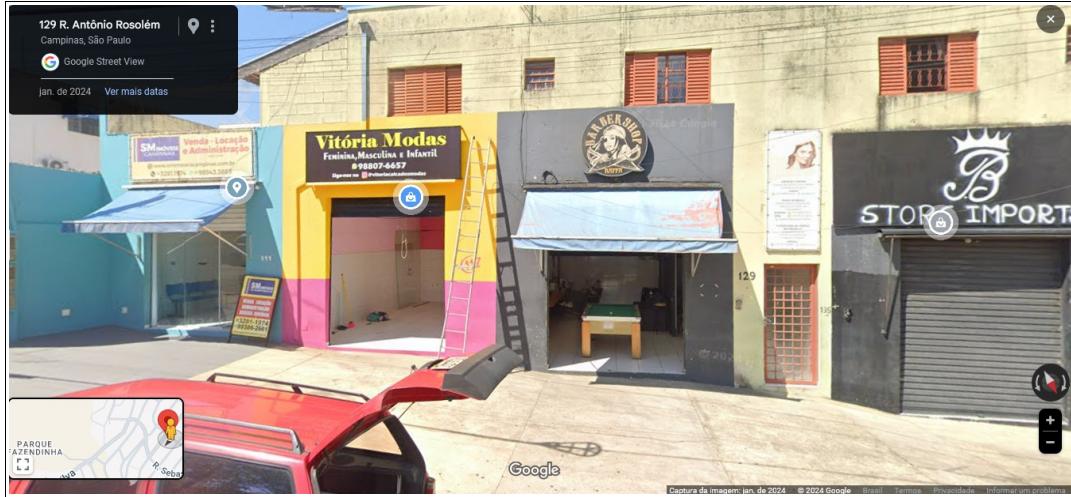
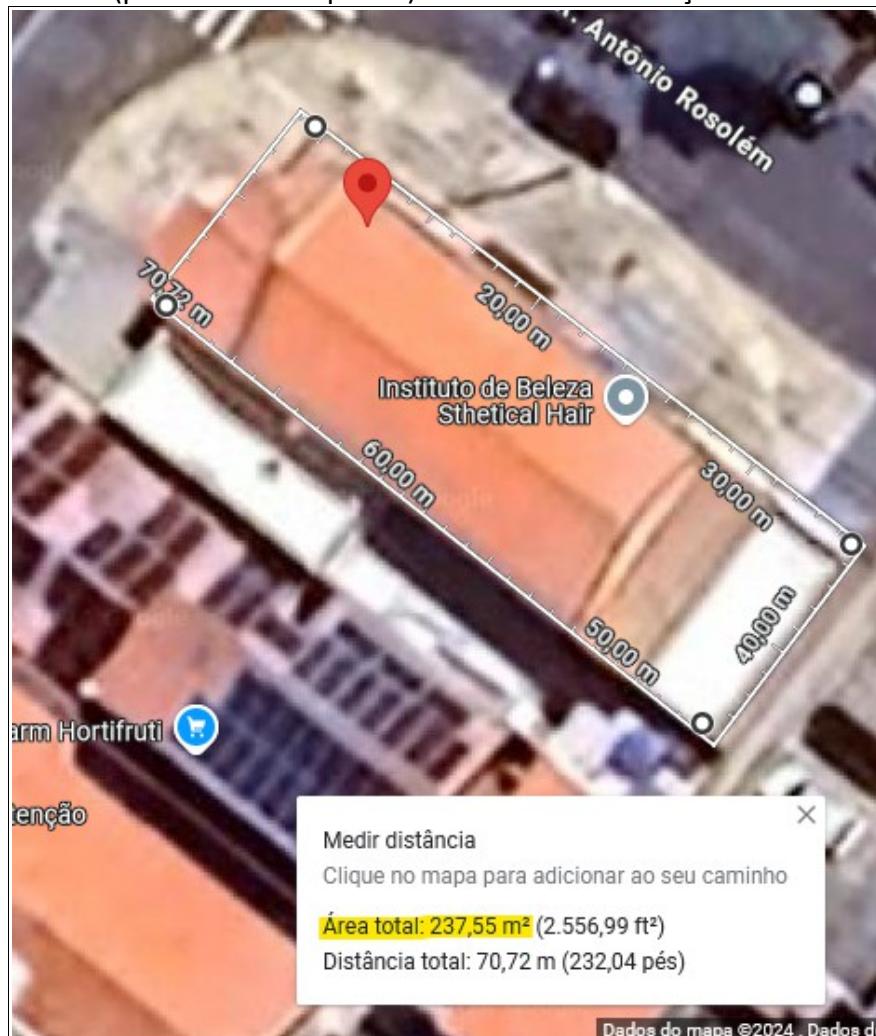


Fig. 4: Google Street View – Rua Theodoro Guedes de Campos, da esquerda para direita, números 419 e 135:





Fig. 5: Google – Imagem aérea - metragem da construção: aproximadamente $237,55\text{m}^2 \times 2$ (piso térreo e superior) = 475m^2 de construção



Vara do Trabalho de Sumaré - PJE 0043400-69.2008.5.15.0122 – Reavaliação – Matr. 77.523 3RI de Campinas – pág. 7

