PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
CartPrecCiv 0010356-45.2025.5.15.0031
AUTOR: ANTONIA ROZA DE ARAUJO
RÉU: OMAR MURADI

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 20c89d9

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO

No dia 08/07/2025 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:

Um terreno sob nº 12, da quadra "BZ", do loteamento denominado TERRAS DE SANTA CRISTINA, - GLEBA V, situado no município de Paranapanema, desta comarca, medindo 15,00 m de frente para a rua nº 31; 15,00 m no fundo para o lote nº 01, 30,00 m do lado direito confrontando com o lote nº 13, 30,00 m do lado esquerdo, confrontando0 com o lote nº 11, encerrando a área de 450,00 m2, matriculado no CRI de Avaré sob nº 28.081.

AVALIAÇÃO: R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais)

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

Prefeitura Municipal de Paranapanema

Cadastro Nº.....1096-0

Cadastrado em nome de..... Omar Muradi

Área do terreno.....450m2

Área Edificada..... Não há

Débito de IPTU em 08/07/202..... R$ 11.579,02

PJe Documento assinado eletronicamente por GIANE DA SILVA ROCHA SOUZA, em 10/07/2025, às 19:55:22 - 40d0d82

PJe Documento assinado eletronicamente por TALITA GONCALVES LIMAVERDE DE ALMEIDA SANT ANNA, em 14/07/2025, às 11:24:25 - 40f1dc5

Momentum Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Cadastrado em nome de..... Omar Muradi

Área do terreno..... 450 m2

Área Edificada.....Não há

Débito de condomínio 08/07/2025.....R$ 515.028,27

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 concluam 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).

PJe Documento assinado eletronicamente por GIANE DA SILVA ROCHA SOUZA, em 10/07/2025, às 19:55:22 - 40d0d82

PJe Documento assinado eletronicamente por TALITA GONCALVES LIMAVERDE DE ALMEIDA SANT ANNA, em 14/07/2025, às 11:24:25 - 40f1dc5

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.

Diligências: 02 (duas) - área urbana

Dou fé.

AVARE/SP, 10 de julho de 2025.

GIANE DA SILVA ROCHA SOUZA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por GIANE DA SILVA ROCHA SOUZA, em 10/07/2025, às 19:55:22 - 40d0d82
https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/25071019551879100000264633428?instancia=1
Número do processo: 0010356-45.2025.5.15.0031
Número do documento: 25071019551879100000264633428

Documento assinado eletronicamente por TALITA GONCALVES LIMAVERDE DE ALMEIDA SANT ANNA, em 14/07/2025, às 11:24:25 - 40f1dc5