PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
29ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO
PROCESSO Nº 0234100-46.1991.5.02.0029
RECLAMANTE: ANA CLARA PEREIRA VISNAUSKAS
RECLAMADO: LASTRI S/A INDUSTRIA DE ARTES GRAFICAS E OUTROS (3)
DESTINATÁRIO: LUIZ LASTRI JUNIOR

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 13 de maio de 2025, eu, Oficiala de Justiça Avaliadora, assinando abaixo, em cumprimento ao mandado id bf2a648, passado a favor de ANA CLARA PEREIRA VISNAUSKAS contra LASTRI S/A INDUSTRIA DE ARTES GRAFICAS E OUTROS (3), para pagamento da importância de R$ 12.671,19, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à reavaliação do imóvel abaixo descrito:

Descrição Oficial: Um prédio industrial e seu terreno à R. Independência, ns. 362, 372 e 382, no 12º Subdistrito – Cambuci, com a área de 1.130m2, com início na divisa do prédio n. 348 e segue pelo alinhamento da R. Independência, numa extensão de 28,20m, que é a sua frente, até atingir a divisa do prédio n. 390; deflete à direita e segue pela extensão de 37,70m, em direção aos fundos, confinando com o referido prédio n. 390 da R. Independência; deflete à direita por 9,20m, depois à esquerda por 0,40m e a seguir a direita por 20,00m, formando os fundos do imóvel, onde confronta com Nadir Figueiredo Indústria e Comércio S/A. e outro, e finalmente deflete à direita e segue até o ponto de partida, no alinhamento da R. Independência, pela extensão de 40,00m, confinando nesta face com o prédio n. 348 da mesma rua

Percentual Avaliado: totalidade

Matrícula nº: 17.093

Cartório: 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Nº de Contribuinte PMSP: 034.016.0131-8

Endereço atualizado: o mesmo

Benfeitorias não constantes da matrícula: não verificadas. O imóvel foi precariamente subdividido em diversas habitações menores

Ocupação atual: moradores sem teto que informam buscar a titularidade do imóvel

Avaliação: R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)

Critério para reavaliação: Ante o questionamento do valor atribuído anteriormente, cumpre expor os meios para apuração da valia do bem.

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 80627f7

A primeira avaliação foi realizada a partir de visita feita ao imóvel semanas antes da lavratura do auto datado de 25/11/24, após constatação da condição de extrema precariedade do imóvel no momento do cumprimento do mandado, cujas imagens foram levadas para análise dos corretores de imóveis com larga prática na região. O mesmo procedimento se deu para a presente reavaliação, a qual novamente contou com o exame de experientes corretores de imobiliárias estabelecidas há muitos anos na região. Os profissionais unanimemente discordam da avalição apresentada com valores de mais de três anos passados, os quais provavelmente se justificavam naquela ocasião. O edifício é bastante conhecido na área justamente pela situação de crescente degradação em que se encontra, não oferecendo dificuldade para ser individualizado pelos corretores. Cabe salientar que gerou surpresa a estes profissionais que eu tivesse obtido imagens do interior do imóvel, já que o local é afamado pelos constantes conflitos que atraem polícia ao local, causando à vizinhança sensação de elevado nível de periculosidade. A menção se faz apenas para compor a ideia do grau de deterioração da construção avaliada e dos motivos de sua depreciação.

Conforme mencionado na avaliação anterior, o imóvel foi “subdividido em diversas habitações diminutas, em estado precário.” Os termos usados não lograram dar a devida dimensão do quão danificado se acha o interior do prédio, pelo que junto a esta segunda avaliação as imagens produzidas em 20/10/24, as quais serviram de norte aos corretores para indicação de um valor atualizado ao bem.

As imagens permitem ter amostra do difícil aproveitamento da construção existente, já que a ocupação dos espaços, com edificação desordenada de paredes e encanamentos, aliados ao abandono da manutenção das estruturas mais sólidas e sobrecarga destas, criou um ambiente insalubre e possivelmente instável.

Embora os comentários dos profissionais não tenham sido trazidos aos autos, há estimativa por alguns dos corretores de que o sobrepeso das construções sem auxílio técnico no interior do imóvel, em estrutura com inúmeras infiltrações, rachaduras, falhas no telhado e janelas, pode ter até mesmo comprometido a estrutura do edifício.

Conforme consta da matrícula, o terreno possui área de 1.130m2, podendo despertar interesse para instalação de empresas, galpões industriais, e afins, contudo as extensas dimensões não alcançam o padrão mínimo de área buscado por construtoras e incorporadoras para edificações de condomínios, reduzindo o leque de interesse comercial.

Além da péssima condição física do prédio, de deterioração causada pelo próprio imóvel na vizinhança, pesa ainda como fator de depreciação a questão das pendências judiciais envolvendo a titularidade do imóvel, uma vez que, como anteriormente mencionado, o edifício encontra-se há muitos anos ocupado por movimento de moradia, o qual reivindica a propriedade, o que repele o interesse no mercado imobiliário, trazendo para baixo os valores numa eventual negociação.

Valores mais elevados se aplicariam a um imóvel em boas condições na região, apto para ser utilizado e sem embaraços para a ocupação.

PJe Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 80627f7

Assim, expostos os aspectos acima, pretende-se desvendar o que compôs a noção de preço médio de metro quadrado praticado da região, o qual se apura a partir de comparação com imóveis em condições similares ou a partir da desvalorização ou valorização do bem específico avaliado em relação ao padrão praticado, na medida de suas especificidades. O cotejo envolve a pesquisa de anúncios correntes em mídia especializada e a análise de profissionais que atuam no mercado imobiliário, os quais possuem conhecimento técnico para observação menos generalizada. Estes trazem a exame a situação mais atualizada e real do mercado imobiliário, proveniente das negociações efetivamente ocorridas na região. Finalizo evocando que os critérios desta avaliação e daquela realizada em 25/11/24 aparentemente não diferem substancialmente dos critérios utilizados pelo avaliador no auto datado de 17/01/22, havendo divergência de valores em razão das prováveis diferenças nas condições encontradas na passagem dos anos.

Devolvo, assim, o mandado, colocando-me à disposição para outros esclarecimentos, acrescentando que deixo de dar ciência da reavaliação, uma vez que os proprietários não podem ser encontrados no local.

CLAUDIA SILVA BARROS:114529

Assinado de forma digital por CLAUDIA SILVA BARROS:114529
Dados: 2025.05.13 23:52:15 -03'00'

Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 80627f7
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051410454291000000400336739?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051410454291000000400336739



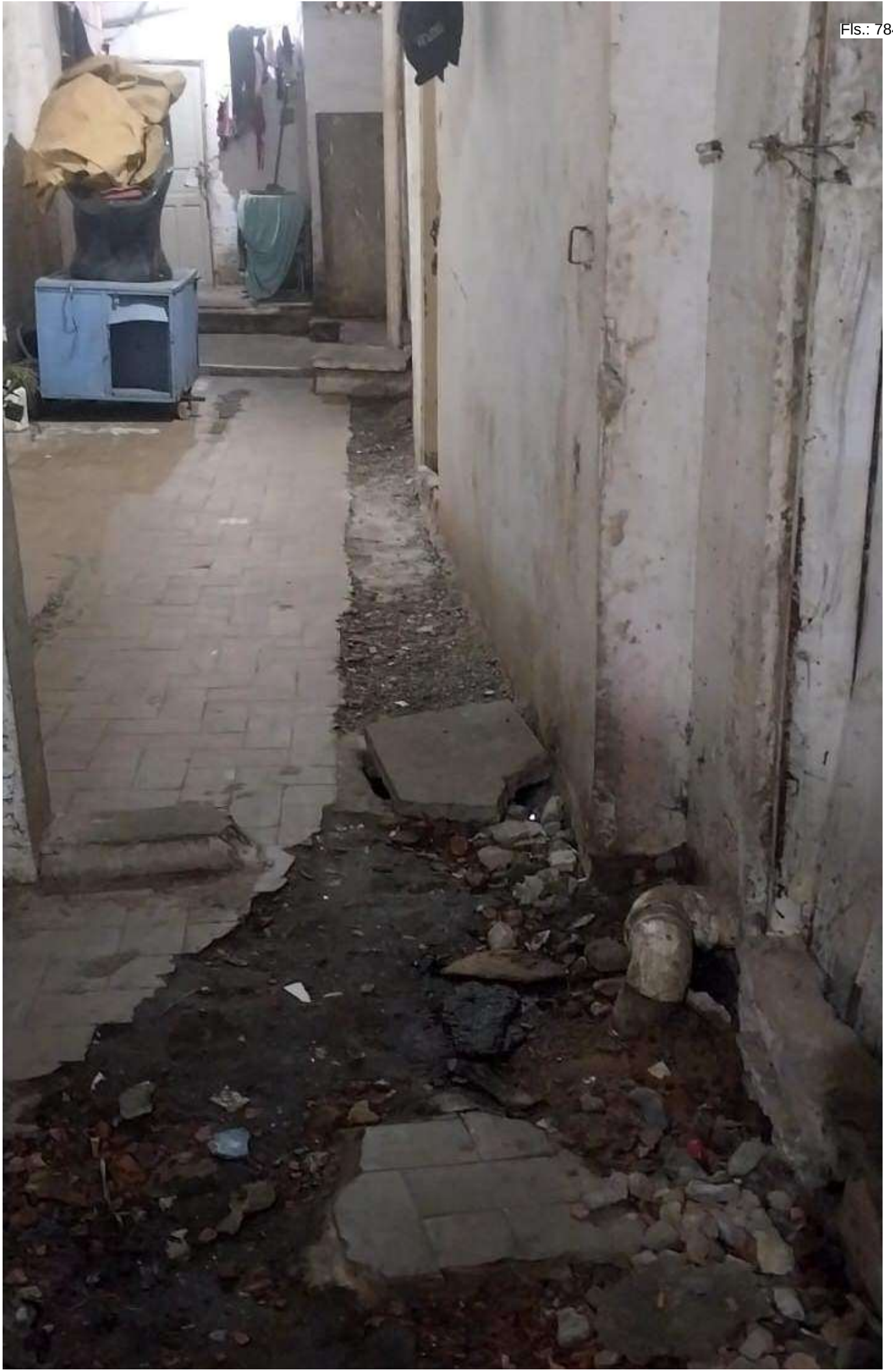
Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 755485f
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051410454318200000400336741?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051410454318200000400336741



Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 0960bcc
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051410454363600000400336742?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051410454363600000400336742



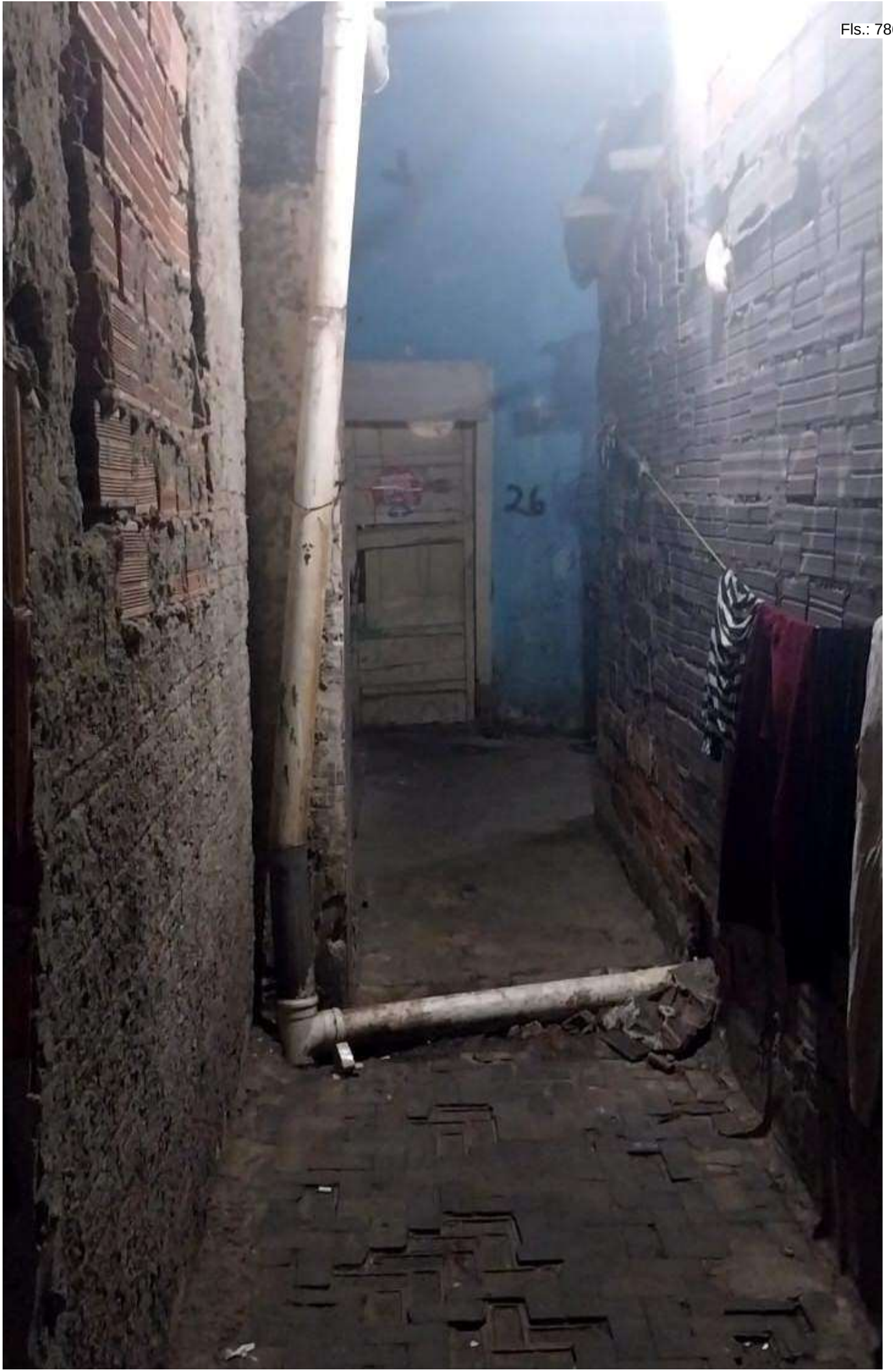
Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 8d41b56
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051410454387800000400336745?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051410454387800000400336745



Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 9bd4553
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051410454414200000400336747?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051410454414200000400336747



Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - 4c9f5a1
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051410454431100000400336750?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051410454431100000400336750



Documento assinado eletronicamente por CLAUDIA SILVA BARROS, em 14/05/2025, às 10:45:53 - fb140f0
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051410454457100000400336752?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051410454457100000400336752

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
29ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO
0234100-46.1991.5.02.0029
: ANA CLARA PEREIRA VISNAUSKAS
: LASTRI S A INDUSTRIA DE ARTES GRAFICAS E OUTROS (3)

CONCLUSÃO

Nesta data faço os presentes autos conclusos à Meritíssima Juíza do Trabalho.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

Rodolfo de Siqueira - Técnico Judiciário

Processo nº 0**2341**00-46.**1991**.5.02.0029

Vistos etc.

Considerando-se os esclarecimentos da oficial de justiça constantes do Id e2e428a, **resta mantida a avaliação do bem, assim como o leilão** (Id 80266d9) designado para o próximo dia quinze de maio.

Sejam intimados os interessados.

SAO PAULO/SP, 14 de maio de 2025.

AMANDA TAKAI RIVELLIS
Juíza do Trabalho Substituta

Documento assinado eletronicamente por AMANDA TAKAI RIVELLIS, em 14/05/2025, às 11:51:02 - cb4d633
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051411400570900000400356207?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051411400570900000400356207

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
29ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO
0234100-46.1991.5.02.0029
: ANA CLARA PEREIRA VISNAUSKAS
: LASTRI S A INDUSTRIA DE ARTES GRAFICAS E OUTROS (3)

INTIMAÇÃO

Fica V. Sa. intimado para tomar ciência do Despacho ID cb4d633 proferido nos autos.

CONCLUSÃO

Nesta data faço os presentes autos conclusos à Meritíssima Juíza do Trabalho.

São Paulo, 14 de maio de 2025.

Rodolfo de Siqueira - Técnico Judiciário

Processo nº 0**2341**00-46.**1991**.5.02.0029

Vistos etc.

Considerando-se os esclarecimentos da oficial de justiça constantes do Id e2e428a, **resta mantida a avaliação do bem, assim como o leilão** (Id 80266d9) designado para o próximo dia quinze de maio.

Sejam intimados os interessados.

SAO PAULO/SP, 14 de maio de 2025.

AMANDA TAKAI RIVELLIS
Juíza do Trabalho Substituta

Documento assinado eletronicamente por AMANDA TAKAI RIVELLIS, em 14/05/2025, às 11:52:02 - 1487586
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25051411510362500000400359952?instancia=1
Número do processo: 0234100-46.1991.5.02.0029
Número do documento: 25051411510362500000400359952

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DO TRABALHO DA 29ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO/SP DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

PROCESSO Nº 0234100-46.1991.5.02.0029

PARTES:
EXEQUENTE: ANA CLARA PEREIRA VISNAUSKAS, CPF: 069.386.968-29
EXECUTADOS: LASTRI S/A INDUSTRIA DE ARTES GRAFICAS; LUIZ LASTRI JUNIOR, CPF: 569.952.708-78; FRANCISCO AGUILAR, CPF: 116.612.409-68; ANGELO LASTRI NETO, CPF: 971.243.388-91

FABIANA ROSA DE JESUS, Leiloeira Oficial, devidamente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 976, responsável pelo sistema de Leilão Judicial Eletrônico HASTAS LEILÕES (www.hastasleiloes.com.br), credenciada junto ao CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS DO TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2º REGIÃO, por meio do Provimento GP/CR nº 07/2021, em cumprimento a realização do 659º LEILÃO JUDICIAL UNIFICADO DA JUSTIÇA DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO, realizado no dia 15 de maio de 2025, constando o respectivo processo no **LOTE 011** deste leilão, vem por meio desta e mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência, juntar ao processo o **AUTO NEGATIVO**, em que não houve arrematantes.

Termos em que
P. deferimento

São Paulo, 21 de maio de 2025.

FABIANA ROSA DE JESUS
Assinado de forma digital por FABIANA ROSA DE JESUS
Dados: 2025.05.21 14:44:55 -03'00'

Fabiana Rosa de Jesus
Leiloeira Oficial
JUCESP nº 976

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
CENTRO DE APOIO AOS LEILÕES JUDICIAIS UNIFICADOS

29ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP

Processo nº 0234100-46.1991.5.02.0029

Auto Negativo de Leilão

Aos quinze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, às 16:21 horas, na cidade de São Paulo/SP, cumprindo a determinação do MM. Juiz Presidente do Leilão, o Senhor (a) Fabiana Rosa de Jesus, Leiloeiro(a) Oficial(a) Credenciado(a), matriculado(a) na JUCESP sob nº 976, levou a leilão, na modalidade eletrônica, captando lances "on line", realizado através do portal - www.hastasleiloes.com.br os bens penhorados na execução do processo judicial eletrônico nº 0234100-46.1991.5.02.0029**,** entre as partes: ANA CLARA PEREIRA VISNAUSKAS, CPF: 069.386.968-29, exequente, e LASTRI S/A INDUSTRIA DE ARTES GRAFICAS; LUIZ LASTRI JUNIOR, CPF: 569.952.708-78; FRANCISCO AGUILAR, CPF: 116.612.409-68; ANGELO LASTRI NETO, CPF: 971.243.388-91, executados, conforme laudo de avaliação constante dos autos, e que são os seguintes BENS:

A NUA PROPRIEDADE sobre o imóvel MATRÍCULA nº 17.093 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. CONTRIBUINTE nº 034.016.0131-8 da Prefeitura Municipal de São Paulo/SP. DESCRIÇÃO: um PRÉDIO INDUSTRIAL e seu terreno, à Rua Independência, números 362, 372 e 382, no 12º Subdistrito Cambuci, com a área de 1.130,00m², com início na divisa do prédio nº 348 e segue pelo alinhamento da Rua Independência, numa extensão de 28,20m, que é a sua frente, até atingir a divisa do prédio nº 390; deflete à direita e segue pela extensão de 37,70m, em direção aos fundos, confinando com o referido prédio nº 390 da Rua Independência; deflete à direita por 9,20m, depois à esquerda por 0,40m e a seguir a direita por 20,00m, formando os fundos do imóvel, onde confronta com Nadir de Figueiredo Indústria e Comércio S/A e outro, e finalmente deflete à direita e segue até o ponto de partida, no alinhamento da Rua Independência, pela extensão de 40,00m, confinando nesta face com o prédio nº 348 da mesma rua. Conforme certificado pelo Oficial de Justiça (id.80025e5): "...Benfeitorias não constantes da matrícula: não verificadas. O imóvel foi precariamente subdividido em diversas habitações menores. Ocupação atual: moradores sem teto que informam buscar a titularidade do imóvel...". OBSERVAÇÕES: 1) Imóvel gravado com cláusula de USUFRUTO VITALÍCIO; 2) Imóvel objeto de PENHORAS, ARRESTOS e INDISPONIBILIDADES em outros processos; 3) Conforme despacho do Juízo da Execução: "...Fica, desde já, determinada a ISENÇÃO do arrematante quanto aos débitos tributários incidentes sobre o imóvel, inscritos ou não em dívida ativa, em obediência aos termos do artigo 1º, parágrafo 7º do Provimento GP/CR nº 07/2021 deste Tribunal...". AVALIAÇÃO: R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Apregoados os bens, não houve lanço algum. E, para constar, foi emitido o presente auto.

Ítalo Menezes de Castro
Juiz Presidente do Leilão

Centro de Apoio aos Leilões Judiciais Unificados
Avenida Marquês de São Vicente, 235 – Bloco B – 2º andar
São Paulo-SP CEP: 01139-001
Telefone: (11) 3525-9294
E-mail: hastas@trt2.jus.br

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/RJ8NP-HFZMC-DN495-GHDDV.

PJe Documento assinado eletronicamente por MARCELO DE CARVALHO PETRUCIO LEITE, em 21/05/2025, às 15:39:25 - d7a06c4