



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo: 1000137-28.2021.5.02.0331

Exequente: MARCOS VIEIRA RODRIGUES

Executado: MULTI SPORT ACADEMIA DE NATAÇÃO LTDA- ME

Valor da execução: R\$ 80.060,69 (oitenta mil e sessenta reais e sessenta e nove centavos), Atualizado até 01/09/2021 –

Local da diligência: RUA GUATIMOSI DA SILVA ROSSI, 197, CENTRO, EMBU-GUACU-SP

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 08/04/2022, à RUA GUATIMOSI DA SILVA ROSSI, 197, CENTRO, EMBU-GUACU-SP, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, abaixo assinado, em cumprimento do mandado passado a favor de MARCOS VIEIRA RODRIGUES e em desfavor de MULTI SPORT ACADEMIA DE NATAÇÃO LTDA- ME, para o pagamento da importância de R\$ 80.060,69 (oitenta mil e sessenta reais e sessenta e nove centavos), Atualizado até 01/09/2021, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel de Matrícula nº 65.767, devendo-se observar ainda o inteiro teor do Mandado em voga.

Cadastro (Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra/SP): 222346349042500000

Local da Diligência:

RUA GUATIMOSI DA SILVA ROSSI, 197, CENTRO, EMBU-GUACU-SP

Descrição Oficial:

Matrícula 65.767 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra – Um terreno situado na Rua Guatimosi da Silva Rossi, no lugar denominado Ilha, no Bairro do Itararé, em zona urbana, do distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapecerica da Serra, com área de 343,30 metros quadrados.

Situação Fática:

Imóvel em bom estado de conservação. Trata-se um prédio comercial, construído à sua atividade fim, qual seja, academia de natação. Sua construção ocupa área correspondente à quase totalidade do terreno. Possui 2 andares. Não há informação sobre a metragem da área construída, em que pese o questionamento aos sócios da executada, os quais disseram desconhecer a área exata.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Benfeitorias:

No térreo: uma piscina de 12,5 x 7m, dois vestiários e uma estrutura de recepção. No 2º pavimento: dois banheiros, escritório e ampla sala de musculação.

Atual proprietário: Multi Sport Academia de Natação LTDA- ME - CNPJ: 08.876.185/0001-04 .

Ocupação:

Imóvel Desocupado.

Débitos de IPTU:

R\$11.517,59 (onze mil, quinhentos e dezessete reais e cinquenta e nove centavos), conforme demonstra extrato de débitos fornecidos pela municipalidade (anexo).

Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Avaliação: Tendo em vista as características do bem e o preço médio de mercado; **CONSIDERANDO** que não há o respeito a área mínima permeável de 20% do terreno, o que impossibilita a sua regular documentação; **CONSIDERANDO** que há um anúncio de imóvel similar na mesma rua por um valor de R\$750.000,00 (foto de satélite do imóvel em anexo); **CONSIDERANDO** o imóvel possuir área construída aproximada de 420m² (desconsiderando área destinada à piscina, que ocupa grande área-estrutura de galpão); **CONSIDERANDO** o valor do terreno ser em torno de R\$250.000,000 (duzentos e cinquenta mil reais); **CONSIDERANDO** o valor do metro quadrado de área construída equivalente à R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais), tem-se 420 m² x R\$ 1.500 = R\$ 630.000,00. Assim, soma-se a este valor o preço do terreno, o que totaliza R\$880.000,00. Diante do exposto, AVALIO O IMÓVEL em R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais).

BRENO REIS
MENDONCA:1
77458

Assinado de forma digital
por BRENO REIS
MENDONCA:177458
Dados: 2022.04.08
14:16:16 -03'00'
Breno Reis Mendonça

Oficial de Justiça Avaliador Federal