



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

Ação Trabalhista - Rito Sumaríssimo

1001497-03.2022.5.02.0027

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 31/10/2022

Valor da causa: R\$ 10.289,19

Partes:

RECLAMANTE: ROSANGELA MALTA DA SILVA

ADVOGADO: RENATO SOUZA DA PAIXAO

RECLAMADO: JOINHUB ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA

RECLAMADO: THOMAS AUGUSTO BISONI

TERCEIRO INTERESSADO: SAMIA BASEIO GHANDOUR



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo n.º **1001497-03.2022.5.02.0027**
27ª Vara do Trabalho de São Paulo -SP

AUTO DE PENHORA DE IMÓVEL

Aos 17.09.2024, eu, oficial de justiça avaliador federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado cujo número é a86bb3b, passado a favor de ROSANGELA MALTA DA SILVA, em desfavor de JOINHUB ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA E OUTROS (1), para pagamento da importância de R\$ 7.956,06 (data da atualização: 17.06.2024), depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à vistoria e à penhora do(s) seguinte(s) bem(ns):

A) DESCRIÇÃO OFICIAL: “Imóvel: LOTE N.º 01 (UM) QUADRA "03 (TRÊS)", integrante do Loteamento denominado "REST CENTER COCAIS - GLEBA I" - SITUAÇÃO: Bairro da Ressaca, zona urbana, deste município - DESCRIÇÃO:- Lote medindo 1.598,00 mts² (um mil, quinhentos e noventa e oito metros quadrados), assim descrito e confrontado: Medindo 35,00m (trinta e cinco metros) de frente para a Rua Lempira (antiga Rua B), do lado direito de quem da Rua Lempira, olha para o lote, mede 60,00m (sessenta metros) e confronta com o Sistema de Recreio, do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, mede 59,10m (cinquenta e nove metros e dez centímetros) e confronta com o lote 02, nos fundos mede 19,00m (dezenove metros) e confronta com o Sistema de Recreio, encerrando a área de 1.598,00 mts², sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra.”; consoante averbação n.º 1, “sobre esse lote pesam restrições quanto à construção e quanto ao uso do mesmo”; consoante averbação n.º 5, “o presente imóvel refere-se ao loteamento denominado “Rest Center Cocais - Gleba II”;

A.1) PERCENTUAL PENHORADO OU FRAÇÃO IDEAL PENHORADA: 100,0% (cem por cento);

A.2) MATRÍCULA: **20.885** (vinte mil, oitocentos e oitenta e cinco);

A.3) CARTÓRIO: Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna - SP;

A.4) INSCRIÇÃO CADASTRAL: 40.95942.21.02.0164.00.000;

A.5) LOCALIZAÇÃO: -23.672810124709216, -47.33624603764713 [coordenadas geográficas - no Google Maps (<https://www.google.com/maps/>), no modo satélite ou “earth”, o local aproximado é indicado por um marcador



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo n.º **1001497-03.2022.5.02.0027**
27ª Vara do Trabalho de São Paulo -SP

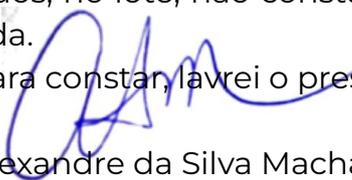
vermelho]; Endereço: Rua Lempira, s/n.º, quadra 3, lote 1, Rest. Center Cocais II, Ressaca, Ibiúna, SP, 18.150-000 (PERÍMETRO URBANO);

A.6) CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS ASSENTADAS SOBRE O IMÓVEL QUE NÃO ESTÃO AVERBADAS NA MATRÍCULA: não há construção(ões);

A.7) OCUPAÇÃO ATUAL: o lote não é ocupado por ninguém;

A.8) EM VISTORIA, realizada aos 14.09.2024, constatei que o lote fica dentro de um loteamento fechado; a rua não é pavimentada; o lote apresenta declive da frente aos fundos; o lote possui vegetação com árvores de tamanhos variados; no lote, não constatei a existência de construções; tudo para garantia da dívida.

Para constar, lavrei o presente.


Alexandre da Silva Machado
Oficial de justiça avaliador federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo n.º **1001497-03.2022.5.02.0027**
27ª Vara do Trabalho de São Paulo -SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 20.09.2024, eu, oficial de justiça avaliador federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado cujo número é a86bb3b, procedi à avaliação do imóvel:

TERRENO

Valor médio de áreas semelhantes: o valor de mercado médio de áreas semelhantes foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de imobiliárias de Ibiúna - SP e região.

Consoante a matrícula, o imóvel situa-se em zona urbana. No plano diretor do município, o imóvel localiza-se na macrozona de interesse ambiental. No plano de manejo da APA de Itupararanga, o imóvel localiza-se na zona de ocupação rural.

Imobiliária	Código	Local	Área	Valor	Valor do m2
Correta Imóveis	238	Rest Center Cocais	3.480,00	R\$ 200.000,00	R\$ 57,47
Delmasso Imóveis	6714	Rest Center Cocais	2.336,00	R\$ 115.000,00	R\$ 49,23
Delmasso Imóveis	6715	Rest Center Cocais	2.484,00	R\$ 115.000,00	R\$ 46,30

Acesso aos 20.09.2024.

Consideramos um percentual de 10,0% para depreciar o valor em virtude de taxa de regateio e intermediação imobiliária:

Número de amostras	3
Valor médio do m2	R\$ 51,00



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo n.º **1001497-03.2022.5.02.0027**
27ª Vara do Trabalho de São Paulo -SP

Taxa de regateio e corretagem (-10%)	R\$ 5,10
Valor médio com desconto da taxa de regateio e corretagem	R\$ 45,90

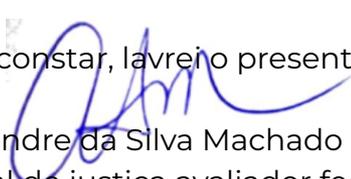
Cálculo do valor final	
Área (m2)	1.598,00
Valor	R\$ 73.348,20

Portanto, avalio o imóvel em **R\$ 73.348,20 (setenta e três mil, trezentos e quarenta e oito reais e vinte centavos)**; tudo para garantia da dívida referida no mandado.

Sugestão de percentual para determinação do lance mínimo
(caso eventual arrematante seja considerado responsável pelo pagamento futuro das dívidas relativas a taxas condominiais e/ou associativas):

20% (vinte por cento) do valor de avaliação, devido ao alto valor de débitos em relação a taxas condominiais e/ou associativas, consoante informado pela administradora.

Para constar, lavrei o presente.


Alexandre da Silva Machado
Oficial de justiça avaliador federal

