



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

Ação Trabalhista - Rito Sumaríssimo 1001116-77.2017.5.02.0315

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 27/06/2017

Valor da causa: R\$ 31.120,00

Partes:

RECLAMANTE: FRANCISCO WELLINGTON DE SOUZA GOMES

ADVOGADO: ELIANDRO LUIZ DE FRANCA

ADVOGADO: MARCELO APARECIDO CHAGAS

RECLAMADO: CLAYTON TOMIO OGATA AMBIENTES PLANEJADOS - ME

ADVOGADO: RENATO RAGACINI

RECLAMADO: CLAYTON TOMIO OGATA



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Justiça do Trabalho
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 2ª REGIÃO
 05ª Vara do Trabalho de Guarulhos
 Processo nº 1001116-77.2017.5.02.00315

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 28 dias do mês de **janeiro** do ano de 2025, à Rua Rio Negrinho, 427 – Guarulhos - CEP: 07123-280. Eu, Oficial de Justiça Avaliador, abaixo assinado em cumprimento ao mandado junto que **Francisco Wellington de Souza Gomes** move em face de **Clayton Tomio Ogata Ambientes Planejados-ME e outros**, para o pagamento da importância de R\$ **11.525,786** (onze mil, quinhentos e vinte e cinco Reais e oitenta e seis centavos) atualizada até **30.04.2024**.

Depois de preenchidas as formalidades legais, EFETUEI a PENHORA E AVALIAÇÃO de **1/3 (terça parte)** do imóvel abaixo descrito de propriedade do coexecutado **Clayton Tomio Ogata** (despacho ID 1ª46092).

IMÓVEL: Um lote de terreno sem benfeitorias, sob o nº 41 da quadra 10, do loteamento denominado “Jardim Santa Cecília”, perímetro urbano deste município, medindo 10,00m de frente para a Rua Quatro, por 25,00m, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confrontando como lote 42; 25,00m, da frente aos fundos, do lado esquerdo, confrontando com o lote 40, por 12,70m, na linha dos fundos, confrontando com o lote 4, encerrando a área de 283,00 m².

Proprietário original: Fidelis Vaz ... e s/m Iracy Aparecida Ayala Vaz ...

Registro anterior/título aquisitivo: transcrição nº 25.468, da 1ª Circunscrição Imobiliária Local

(R-02) Proprietário(s) Atual(ais): ... Por escritura ... 3º Cartório de Notas local, Livro 198, fls. 005/006, os proprietários Benedito Walter Alegretti e s/m Maria Silvia de Castro Alegretti ... VENDERAM o imóvel ... a VALDEMAR HIROSHI OBATA casa sob o regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/1977, com ISAURA PEREIRA OGATA ...

(R-03) – DOAÇÃO – por escritura pública ... do 3º Cartório de notas local, livro 190, fls. 251/253, os proprietários Waldemar Hiroshi Ogata e sua mulher Isaura Pereira Ogata... TRANSMITIRAM o imóvel retro matriculado a título de 1º) Clayton Tomio Ogata... 2º) Cleber Toshio Ogata ... 3º) Rita de Cassia Emyko Ogata....

(R-04) – NUA PROPRIEDADE – Nu proprietários 1º) Clayton Tomio Ogata, 2º) Cleber Toshio Ogata, 3º) Rita de Cassia Emyko Ogata. **TÍTULO:** usufruto. **FORMA DO TÍTULO:** escritura mencionada no R-03.



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Justiça do Trabalho
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 2ª REGIÃO
05ª Vara do Trabalho de Guarulhos
Processo nº 1001116-77.2017.5.02.00315

Conforme Certidão expedida pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, datada de 15 de outubro de 2024, não há indisponibilidades e penhoras recaindo sobre o imóvel.

Número do Contribuinte na Municipalidade de Guarulhos (inscrição cadastral):
084.05.43.0196.00.000

Endereço atualizado: mesmo do cumprimento do mandado.

Obs. Imóvel está financiado: sem informação na matrícula

Benfeitorias não averbadas na matrícula do imóvel

Como consta tanto na matrícula do imóvel, como na planta-quadra fornecida pela prefeitura, não há indicação de que foi construído algum tipo de edificação no terreno. Contudo, ao diligenciar no local, encontrei um imóvel que, aparentemente, possui dois pavimentos. Há três portões que dão acesso à construção. E está pintado na cor verde, com a pintura descascada.

Foram enviados dois documentos pela Municipalidade local chamados de Ficha de Inscrição Cadastral (FIC), de forma que a prefeitura considera, para fins de lançamento tributário, a existência de duas construções no terreno. Uma com área construída de 273,530 m² (FIC 084.05.43.0196.01.001) e outra com área construída de 419,440 m² (FIC 084.05.43.0196.01.002).

O documento da Municipalidade ainda informa que ambas as construções possuem 5 cômodos no total (quarto, sala, banheiro). Não é possível confirmar essas informações em razão do imóvel estar aparentemente sem ocupantes. Aparentemente, o imóvel do térreo pode ser usado como comércio (vide fotos).

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme apuração, o valor médio do metro quadrado dos terrenos residenciais na região do Bairro Jardim Santa Cecília está em R\$ 1.200,00m². Já em relação ao custo da mão de obra e materiais da construção de imóvel novo encontrei um valor médio de R\$ 1.350,00m².

Dessa forma, a avaliação ficará da seguinte forma:

- a) Terreno: 283m² x R\$ 1.200,00 = R\$ 339.600,00
- b) Imóvel 1: 273,530m² x R\$ 1350,00 = R\$ 369.265,50



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Justiça do Trabalho
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 2ª REGIÃO
 05ª Vara do Trabalho de Guarulhos
 Processo nº 1001116-77.2017.5.02.00315

c) Imóvel 2: $419,440\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1350,00 = \text{R\$ } 566.244,50$

TOTAL AVALIAÇÃO: $a+b+c = \text{R\$ } 339.600,00 + \text{R\$ } 369.265,50 + \text{R\$ } 566.244,00 = \text{R\$ } 906.213,50$ (novecentos e seis mil, duzentos e treze Reais e cinquenta centavos).

VALOR COTA DO EXECUTADO (1/3) $\text{R\$ } 906.213,50/3 = \text{R\$ } 302.071,16$

FINALIDADE DO IMÓVEL: indeterminado

CRITÉRIO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

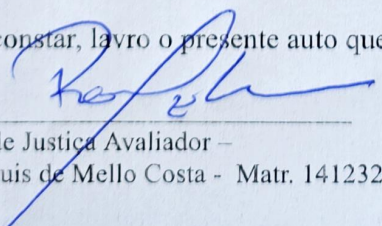
Pesquisa em imobiliárias da região e sítios de internet de imobiliárias.

Tudo para a garantia da dívida referida no mandado. Para constar lavrei o presente auto.

Seguem junto ao presente auto, cópia da Certidão de Cadastro Imobiliário; espelho do IPTU (consulta de lançamento). planta-quadra; demonstrativo de débito de IPTU Junto à Municipalidade de Guarulhos. Conforme consta nos documentos para o imóvel 1 há um débito de R\$ 76.273,16 e para um imóvel e R\$ 91.988,76 para o em tributos até a data de 20/01/2025.

Débitos Condominiais: NÃO SE APLICA

E, para constar, lavro o presente auto que vai devidamente assinado


 Oficial de Justiça Avaliador –
 Renato Luis de Mello Costa - Matr. 141232

INTIMAÇÃO DO EXECUTADO E NOMEAÇÃO DE DEPOSITÁRIO: Não foi possível intimar/nomear o executado Clayton Tomio Ogata, bem como os demais nu-proprietários e os usufrutuários, por não tê-los encontrado no imóvel.

