



TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

mandado Id e5bd393

Proc.: nº 1001269-91.2024.5.02.0242

Certifico e dou fé que, em 27/06/2024, em cumprimento ao supramencionado mandado, passado em favor de LAIRTON ANTONIO DA SILVA, exequente, contra ZANUTECH CONSTRUCOES E MOBILIDADE URBANA LTDA - EPP, executado(s), para pagamento da importância de R\$ 833.440,83, atualizado até 31/05/2024, depois de preenchidas as formalidades legais, realizei a PENHORA e AVALIAÇÃO do imóvel abaixo descrito:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-107.549-

01

de Cotia
agosto

31

2012

Cotia, de de

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado LOTE nº "01" da QUADRA "L", do loteamento denominado "VILLA RICA", situado no Bairro das Lajes, no Município de Vargem Grande Paulista, Comarca de Cotia - SP, assim descrito: com 20,00 metros de frente para a Alameda Barão do Cocais; sendo em dois segmentos, 18,00 metros em curva e 2,00 metros em reta; do lado direito de quem da referida Alameda olha para o imóvel mede 18,54 metros e confronta com a Alameda Maquiné; do lado esquerdo mede 30,00 metros e confronta com o lote 02; e nos fundos mede 13,46 metros, confrontando com o lote 21 da mesma quadra, encerrando a área de 375,59 metros quadrados.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 13422-22-84-0308-00-000 (área maior).-

O terreno não tem edificações e localiza-se em condomínio fechado. Endereço: Alameda Barão dos Cocais, Quadra L, Lote 01 (ao lado da casa nº 190), terreno de esquina, Residencial Villa Rica, R. José Manuel de Almeida, 2620 - Jardim Europa, Vargem Grande Paulista - SP, CEP 06730-000.

Avalio-o em **R\$ 213.899,26** (duzentos e treze mil e oitocentos e noventa e nove reais e vinte e seis centavos). Critério utilizado para a avaliação: anúncio de imóveis semelhantes à venda pelas corretoras locais com anúncio na internet. Demonstrativo de avaliação e fotografia(s) a seguir.

Ocupação atual: desocupado.

Diante do exposto, devolvo o mandado e submeto à apreciação de V. Exa.

Vargem Grande Paulista, 27 de junho de 2024.

Rafael de Oliveira Frerichs
Oficial de Justiça Avaliador Federal
-assinado eletronicamente-



TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto			
Anunciante	Mais Padrão Intermediações Imobiliárias Ltda.	Xavier Imóveis Ltda	Xavier Imóveis Ltda
Referência	Ref.: COD. TE0187	Ref.: COD. TE0690	Ref.: COD. TE1140
Endereço	Alameda São João Del Rei, 587 - Villa Rica, Vargem Grande Paulista	Villa Rica, Vargem Grande Paulista	Villa Rica, Vargem Grande Paulista
Área do terreno	360,00 m ²	360,00 m ²	509,00 m ²
Valor Anunciado	R\$ 220.000,00	R\$ 230.000,00	R\$ 330.000,00
Valor do m²	R\$ 611,11	R\$ 638,89	R\$ 648,33

Fonte: <https://www.vivareal.com.br/>

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M ²
	R\$ 611,11
	R\$ 638,89
	R\$ 648,33
Total	R\$ 1.898,33
÷ 3 = Média	R\$ 632,78
(-) 10% de regateio	R\$ 569,502 / m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	375,59 m²
Valor do m²	R\$ 569,502
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 213.899,26

Rafael de Oliveira Frerichs
Oficial de Justiça Avaliador Federal
-assinado eletronicamente-



TRIBUNAL REGIONAL DO
TRABALHO DA 2ª REGIÃO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que deixei de intimar da penhora e proceder ao depósito por conta de se tratar de terreno sem edificações, não se encontrando proprietário no local. Vargem Grande Paulista, 27.06.2024.

Rafael de Oliveira Frerichs
Oficial de Justiça Avaliador Federal
-assinado eletronicamente-

FOTOGRAFIA DO IMÓVEL PENHORADO / AVALIADO:





Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista

Ficha Cadastral

Exercício: 2024

Imóvel 17894	Inscrição Imóvel 13422.22.51.0001.00.000	Loteamento VILLA RICA	Quadra / Lote L - 01
Localização do Imóvel			
Endereço: AL. - BARÃO DOS COCAIS, Complemento:		Bairro: B DA LAGES	CEP: 06.737-624
Dados do Proprietário (Endereço e CPF - CNPJ)			
Proprietário: 28 - VILLA RICA EMPREENDIMENTOS IMOB S/C LTDA		-05.245.046/0001-94	
Endereço: AV. - ELIAS ALVES DA COSTA,411 CONJUNTO 24/25 CENTRO - VARGEM GRANDE PAULISTA -			
Dados do Compromissário (Endereço e CPF - CNPJ)			
Compromissário: ZANUTECH CONSTRUÇÕES E REFORMAS ME		-18562031000100	
Endereço de Entrega			
End. Entrega: RUA EMÍLIA MARQUES FERREIRA , 7 , , JARDIM MONTE ALEGRE , SÃO PAULO , SP - 02.811-100			
Informações sobre o Imóvel			
Informações sobre o Terreno		Informações sobre a Edificação	
Área Terreno(m²):	375,59	Categoria:	
Área Terr. Isento (m²):	0,00	Posição:	
Fator Topográfico:	0 - Plano	Fachada:	
Fração Ideal(m²):	375,59	Conservação:	
Fator Pedológico:	0 - Normal	Situação:	
Total de Unidades no Lote:	1	Área Construída(m²):	0,00
Área Total Construída no Lote(m²):	0,00	Pontuação:	0,00
Frentes(m):	3 - Meio Quadra		
Ocupação:	0 - Nenhum	Utilização:	1 - Residência Casa
Muro:	0 - Nenhum	Finalidade:	1 - Uso Próprio
Passeio:	3 - Sem Info.	Imposto:	1 - Tributável
		Patrimônio:	1 - Particular
		Formato:	1 - Regular
		Taxas:	1 - Tributável
Informações Adicionais			
Testadas: AL. BARÃO DOS COCAIS	Trecho: 9	Tamanho: 20,00	Face: 0,00
Testadas:	Trecho:	Tamanho:	Face: 1,00
Características da Edificação			
Serviços Públicos			
(AGUA - Não) (ESGOTO - Não) (TELEFONE - Não) (LUZ - Não) (NENHUM - Não) (LOTEADOR - Não)			
Valor Venal do Imóvel			
R\$ 45.870,66 (Quarenta e Cinco Mil, Oitocentos e Setenta Reais e Sessenta e Seis Centavos)			





Prefeitura Municipal de Vargem Grande Paulista
Extrato Geral de Títulos Inscritos em Dívida Ativa

Usuário: ADSILVA 18

Data: 18-06-2024

Página: 1

Ano	Título	Tributo	Guia de Origem	Dt Título	Situação	Vi. Inscrito	Cancelado	Reinscrito	Juros	Multa	Correção	Honorários	Total Calculado	Pago	P.Execução
-----	--------	---------	----------------	-----------	----------	--------------	-----------	------------	-------	-------	----------	------------	-----------------	------	------------

Contribuinte: 28 - J - VILLA RICA EMPREENDIMENTOS IMOB S/C LTDA
Coobrigado: 7060 ZANUTECH CONSTRUÇÕES E REFORMAS ME
Coobrigado:

CPF: 05245046000194
CPF: 18.562.031/0001-00
CPF:

Referência : Imóvel : 17894 - Inscrição: 13422.22.51.0001.00.000 - AL. BARÃO DOS COCAIS, - B DA LAGES Quadra : L Lote : 01													1509654-51.2019 (16/12/19)		
2016	1400	ILUMINAÇ	0000000870	20-04-2016	INC	22,29	0,00		22,07	3,33	10,98	5,87	64,54		0,00
2016	1401	ILUMINAÇ	0000000870	20-05-2016	INC	22,26	0,00		21,81	3,31	10,82	5,82	64,02		0,00
2016	1402	ILUMINAÇ	0000000870	20-06-2016	INC	22,26	0,00		21,59	3,29	10,61	5,78	63,53		0,00
2016	1403	ILUMINAÇ	0000000870	20-07-2016	INC	22,26	0,00		21,37	3,26	10,29	5,72	62,90		0,00
2016	23772	I.P.T.U.	0000017894	29-02-2016	INC	1.113,36	0,00		1.124,49	170,29	589,57	299,77	3.297,48		0,00
2017	1351	ILUMINAÇ	0000000650	20-04-2017	INC	24,92	0,00		21,68	3,55	10,61	6,08	66,84		0,00
2017	1352	ILUMINAÇ	0000000650	20-05-2017	INC	24,91	0,00		21,42	3,54	10,49	6,04	66,40		0,00
2017	1353	ILUMINAÇ	0000000650	20-06-2017	INC	24,91	0,00		21,17	3,54	10,46	6,01	66,09		0,00
2017	1354	ILUMINAÇ	0000000650	20-07-2017	INC	24,91	0,00		20,92	3,53	10,34	5,97	65,67		0,00
2017	22011	I.P.T.U.	0000017894	20-02-2017	INC	1.245,67	0,00		1.108,65	178,77	542,01	307,51	3.382,61		0,00
2018	5883	ILUMINAÇ	0000004251	20-07-2018	INC	25,67	0,00		18,48	3,57	10,02	5,77	63,51		0,00
2018	5884	ILUMINAÇ	0000004251	20-08-2018	INC	25,64	0,00		18,20	3,52	9,51	5,69	62,56		0,00
2018	5885	ILUMINAÇ	0000004251	20-09-2018	INC	25,64	0,00		17,95	3,51	9,42	5,65	62,17		0,00
2018	5886	ILUMINAÇ	0000004251	20-10-2018	INC	25,64	0,00		17,69	3,51	9,42	5,63	61,89		0,00
2018	47940	I.P.T.U.	0000017894	26-02-2018	INC	1.282,42	0,00		987,46	180,31	520,72	297,09	3.268,00		0,00
2019	565	ILUMINAÇ	0000000585	20-05-2019	INC	106,44	0,00		65,99	14,23	35,86	22,25	244,77		0,00
2019	18842	I.P.T.U.	0000017894	20-02-2019	INC	1.330,51	0,00		864,83	180,87	478,14	285,44	3.139,79		0,00
2020	13637	I.P.T.U.	0000017894	20-02-2020	INC	1.387,86	0,00		721,69	180,57	417,83	270,80	2.978,75		0,00
2021	24618	ILUMINAÇ	0000010992	21-02-2021	INC	111,03	0,00		44,41	13,70	25,96	19,51	214,61		0,00
2021	12229	ILUMINAÇ	0000003998	20-09-2021	INC	116,05	0,00		38,30	13,64	20,30	18,83	207,12		0,00
2021	24526	I.P.T.U.	0000017894	20-02-2021	INC	1.450,59	0,00		580,24	178,98	339,22	254,90	2.803,93		0,00
2022	2340	ILUMINAÇ	0000003882	20-09-2022	INC	116,05	0,00		24,37	12,38	7,77	16,06	176,63		0,00
2022	24958	I.P.T.U.	0000017894	22-02-2022	INC	1.450,59	0,00		406,17	162,47	174,14	219,34	2.412,71		0,00
2023	692	ILUMINAÇ	0000001511	20-09-2023	INC	122,77	0,00		11,05	12,65	3,75	15,02	165,24		0,00
2023	18299	I.P.T.U.	0000017894	27-02-2023	INC	1.534,58	0,00		245,53	162,26	87,97	203,03	2.233,37		0,00
Total Parcial Referência:						11.659,23	0,00		6.467,53	1.502,58	3.366,21	2.299,56	25.295,11		0,00