



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
1001851-51.2017.5.02.0076
: MAYSA KELLY DE SOUSA ARAUJO
: TOMANIK ESTACIONAMENTO E LAVA RAPIDO LTDA E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: a7e3293

Destinatário: ANDRE LUIGI FERRARA

Certifico e dou fé que compareci nos dias 15 e 22/04/2025, em horários alternados, na Avenida Engenheiro Heitor Antonio Eiras Garcia nº 1328/1330, Jardim Esmeralda, São Paulo-SP, mas não encontrei o executado Andre Luigi Ferrara nessas ocasiões.

Deparei-me no local com um prédio comercial de três pavimentos, todos ocupados por locatários: no térreo há uma loja de tintas denominada Pinta Mundi Tintas e o pavimento inferior (porão) é habitado pela Senhora Maria Alberlânia e família, os quais de tudo ciente ficaram e receberam a contrafé.

Com relação ao pavimento superior do imóvel, ninguém foi encontrado nas diligências realizadas. Fui informado que nesse pavimento há um templo religioso e que os cultos ocorrem ocasionalmente.

Certifico ainda que, na diligência do dia 22/04/2025, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora da fração ideal de 1/6 do imóvel, conforme auto de penhora e fotografias anexas.

Após pesquisa realizada em sites especializados e tendo em vista a área total construída estimada em 380m² (vide certidão municipal de dados cadastrais anexa), o imóvel foi avaliado em R\$1.512.000,00. Portanto, a fração ideal de 1/6 foi avaliada em R\$252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais).

Deixei de intimar o Senhor Andre Luigi Ferrara, porque não o encontrei no local, conforme acima relatado, e ninguém soube informar o paradeiro dele.

Certifico finalmente que obtive no site da Prefeitura de São Paulo a certidão conjunta negativa de débitos imobiliários do contribuinte nº 101.095.0003-1, ora anexada. Nada mais.

Diante do exposto, devolvo-o e submeto à apreciação de Vossa Excelência.

SAO PAULO/SP, 23 de abril de 2025

MARCELO DE OLIVEIRA PAREDES

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por MARCELO DE OLIVEIRA PAREDES, em 23/04/2025, às 18:06:08 - 5d4a568
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042317583860100000397348154?instancia=1>
Número do processo: 1001851-51.2017.5.02.0076
Número do documento: 25042317583860100000397348154



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
76ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº 1001851-51.2017.5.02.0076

Aos vinte e dois dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, na Avenida Engenheiro Heitor Antonio Eiras Garcia nº 1328/1330, Jardim Esmeralda, São Paulo - SP, CEP 05588-001, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, em cumprimento ao mandado ID a7e3293, passado a favor de **Maysa Kelly de Souza Araujo** contra **André Luigi Ferrara**, para pagamento da importância de R\$38.995,25 (trinta e oito mil, novecentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos), atualizada até 30/08/2024, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO da fração ideal de 1/6 do imóvel abaixo descrito:

Descrição: "UMA CASA situada na Avenida ENGENHEIRO HEITOR EIRAS GARCIA nº 1694, e seu respectivo terreno constituído pelo lote 3, da quadra C, do Jardim Centenário, no 13º Subdistrito, Butantã, de forma irregular, com a área de 222,80m², medindo 10,00m de frente para a referida avenida, por 20,33 metros do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, da frente aos fundos; 19,40 do lado esquerdo, da frente aos fundos, e 12,64m nos fundos, confrontando com os lotes 2, 4 e 44, respectivamente".

Matrícula nº: 24.618

Cartório: 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Contribuinte PMSP: 101.095.0003-1.

Endereço atualizado: Avenida Engenheiro Heitor Antonio Eiras Garcia nº 1328 e 1330, Jardim Esmeralda, São Paulo/SP, CEP 05588-001, conforme Av.5 na matrícula 24.618.

Benfeitorias não constantes na matrícula: um prédio comercial de três pavimentos, construídos nos andares térreo, superior e porão. Área total construída estimada em 380m², conforme certidão municipal de dados cadastrais anexa, expedida em 21/04/2025.

Ocupação atual: PINTA, MURTO, TINTAS, MACIA ALBERGARIA E
UM TEMPLO RELIGIOSO, TODOS INDEQUADOS

Avaliação: R\$ 252.000,00 (duzentos e cinquenta e dois mil reais), para a fração ideal de 1/6 do imóvel. Imóvel avaliado em R\$1.512.000,00, na sua totalidade.

Critério utilizado para a avaliação: comparativo de mercado, com nível de precisão expedita, mediante consulta a sites especializados. Para constar, lavrei o presente auto.


Marcelo de Oliveira Paredes
Oficial de Justiça Avaliador







**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 101.095.0003-1

Local do Imóvel:

AV ENG HEITOR ANTONIO EIRAS GARCIA, 1328 - 1330
CEP 05588-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV ENG HEITOR ANTONIO EIRAS GARCIA, 1328 - 1330
CEP 05588-001

Contribuinte(s):

CPF 129.407.608-61 ANDRE LUIGI FERRARA
CPF 126.584.418-60 PATRICIA IZABELLE QUEIROZ FERRARA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	222	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	222		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	380	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	160	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1974		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.645,00
- da construção:	2.159,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	365.190,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	303.556,00
Base de cálculo do IPTU:	668.746,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/07/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/04/2025

Número do Documento: 2.2025.001056475-1

Solicitante: MARCELO DE OLIVEIRA PAREDES (CPF 1 [REDACTED])



item	localização do imóvel	área (m²)	preço anunciado	preço por m²
1	Av Eng Heitor A Eiras Garcia	805	R\$ 3.710.000,00	R\$ 4.608,70
2	Av Eng Heitor A Eiras Garcia	300	R\$ 1.190.000,00	R\$ 3.966,67
3	Av Eng Heitor A Eiras Garcia	239	R\$ 800.000,00	R\$ 3.347,28
4	Av Eng Heitor A Eiras Garcia	120	R\$ 479.000,00	R\$ 3.991,67
Totais			R\$ 3.017.000,00	R\$ 15.914,31
média do preço/m²				R\$ 3.978,58

área total construída estimada 380 m²

Avaliação do imóvel:	R\$ 1.511.859,39
-----------------------------	-------------------------

Avaliação da fração ideal de 1/6 do imóvel	R\$ 252.000,00
---	-----------------------

links para consulta

- <https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-805m2-venda-RS3710000-id-2743741318/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-butanta-zona-oeste-sao-paulo-300m2-venda-RS1190000-id-2655876918/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-ar-condicionado-jardim-bonfiglioli-zona-oeste-sao-paulo-sp-239m2-id-2690264489/>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-jardim-bonfiglioli-zona-oeste-sao-paulo-sp-120m2-id-2782250719/>

