

VARA DO TRABALHO DE EMBU DAS ARTES
PROCESSO CartPrecCiv n. 1000358.40.2023.502.0331

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 25 dias do mês agosto do ano de 2023, à rua dos Crisântemos, Invernada, Embu das Artes, eu, oficial de justiça avaliador, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado, passado a favor de VALDIR ASSIS DE SOUZA contra OKIMOTO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, para pagamento da importância de R\$ 1.019.063,32 (atualizado até 04/10/2022), depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à avaliação do imóvel abaixo descrito:

TERMO DE PENHORA: ID d781b13

DESCRIÇÃO OFICIAL: terreno situado na Estrada Interna, constituído pelos lotes 32 e 33 da Chácara do Embu, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: contados por uma estrada interna de 10,00m de largura, descritos conjuntamente da seguinte forma: em um dos fundos, onde mede mais ou menos 134,00m, divide por um córrego com os lotes 07 e 08; no outro lado mede 250,70m, onde divide com Osvaldo Monteiro da Silva e Benjamin de Oliveira Costa ou sucessores; de um lado, onde mede 258,50m confronta com o lote 6 e finalmente do outro lado, onde mede 284,00m, encerrando a área de 46.823,00 metros quadrados.

MATRÍCULA N. 18.118

CARTÓRIO: CRI de Embu das Artes

N. CONTRIBUINTE DA PREFEITURA DE EMBU: 04.64.09.0613.01.000 e 04.64.09.0556.01.000 (certidões de valor venal e débitos, anexas)

ENDEREÇO ATUALIZADO: rua dos Crisântemos, n. 274 e 208

BENFEITORIAS NÃO CONSTANTES NA MATRICULA 93.668:

Área de 77,02 metros quadrados de construção, segundo cadastro da Prefeitura, no terreno de cadastro 04.64.09.0613.01.000. Não dá para visualizar da estrada a construção, mas pela foto do google Earth é possível (anexa).

O terreno é composto de mata secundária, sendo sua topografia de aclave, platô e declive. Possui APP (Área de Preservação Permanente) e também se situa em Área de Proteção Ambiental – APA.

Lote mínimo exigido é de 800 m² e o índice de permeabilidade é de 40%, segundo Plano Diretor.

Faz divisa, em um dos lados, com a Associação dos Amigos do Parque das Artes, um condomínio de alto padrão e que possui em sua reserva de mata uma nascente, tornando uma pequena parte do terreno penhorado uma espécie de pântano.

Quando a área é de APP, o raio de preservação perto das nascentes tem que ser de 50 metros e de córrego, 30 metros.

Área ZIA (Zoneamento de Interesse Ambiental), em que são permitidos os uso residencial, residencial misto, não residencial comercial e de serviços, não residencial institucional, não residencial agrícola, não residencial industrial de baixo impacto.

A região possui energia elétrica.

Essas informações estão contidas na certidão emitida pela Secretaria do Meio Ambiente, com menção da respectiva legislação.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.277.610,00 (três milhões, duzentos e setenta e sete mil e seiscentos e dez reais), sendo considerado 70,00 reais o metro quadrado.

A avaliação foi feita com base em pesquisa em quatro imobiliárias da região, algumas de forma presencial e outras através do site (Imobiliária Embu das Artes, Imobiliária Bassith, Meta Imobiliária e Imobiliária Porta Nova).

No dia 17/08/2023, às 14:30hs, foi realizado o acompanhamento solicitado pelo Dr Fernando para verificação da área.

Houve necessidade de informações da Secretaria de Planejamento e da Secretaria do Meio Ambiente da Prefeitura da Estância Turística de Embu das Artes, com mapas e certidões sobre o uso da área.

Algumas fotos foram tiradas da rua dos Crisântemos (rua de terra) e pelo lado da Vereda das Pedras, imóvel de propriedade do Sr Jefferson Antonio Andrade de Moura e de sua família, que faz divisa com o terreno de lote 33 e também com a Associação dos Amigos Parque das Artes, e que permitiu nossa entrada.



Fabiola Mendes Negreiros
Oficial de Justiça Avaliador

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que deixei de intimar a executada Okimoto administração e Participações Ltda da ciência da penhora e avaliação, pois o endereço pertence à Maringá/PR (av Governador Bento Munhoz da Rocha Neto, 184).



Fabiola Negreiros
Oficial de Justiça Avaliadora





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

Carta Precatória Cível 1000358-40.2023.5.02.0331

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 11/05/2023

Valor da causa: R\$ 0,01

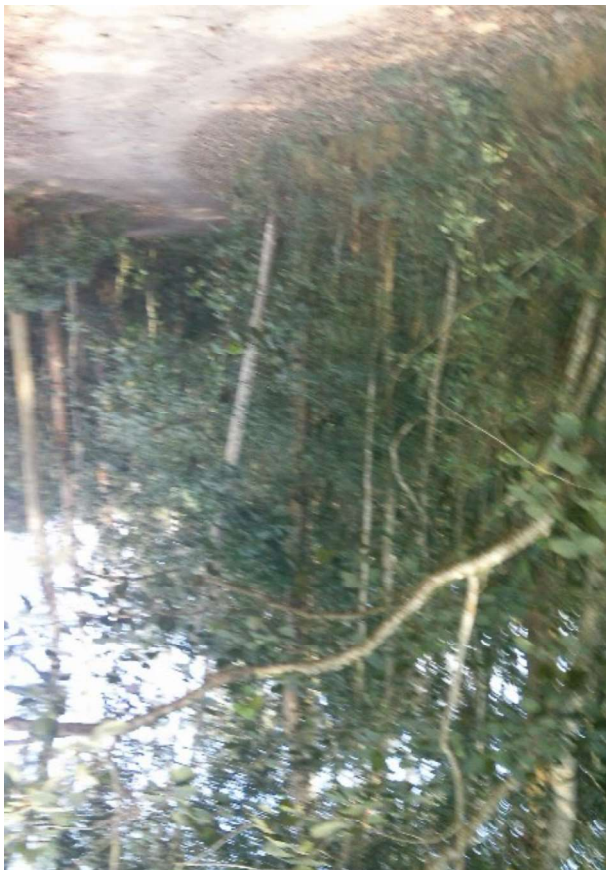
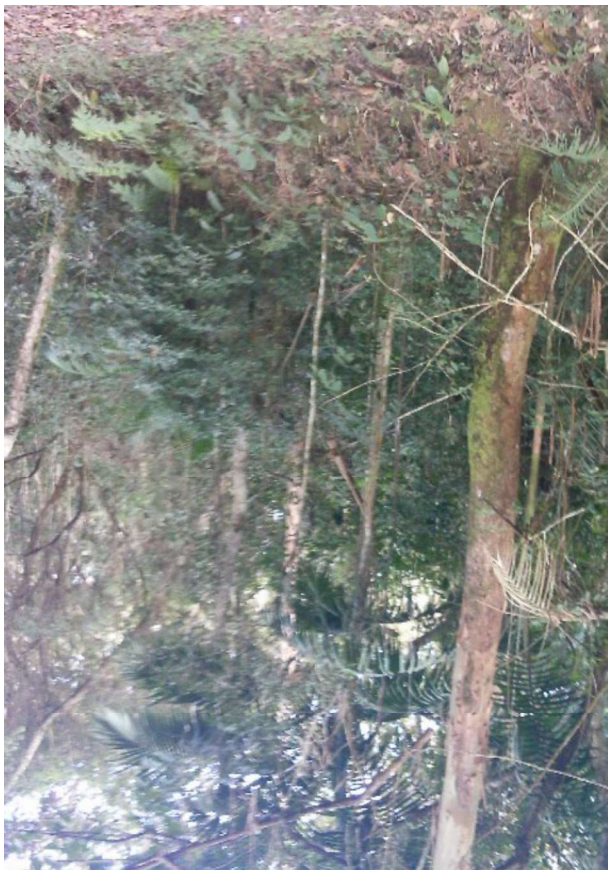
Partes:

DEPRECANTE: VALDIR ASSIS DE SOUZA

ADVOGADO: FERNANDO CESAR ATHAYDE SPETIC

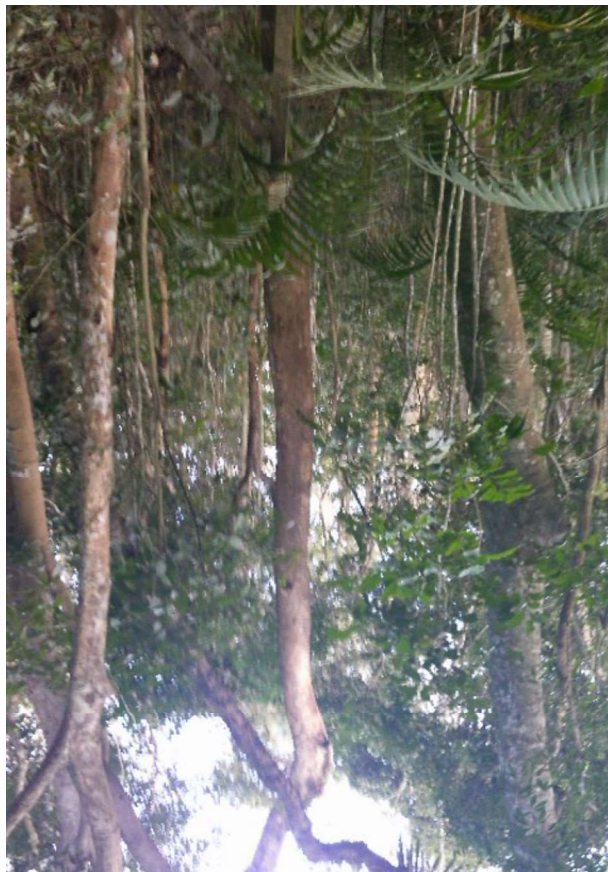
DEPRECADO: OKIMOTO ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA

Fls.: 2



PJe Assinado eletronicamente por: FABIOLA MENDES NEGREIROS - Juntado em: 25/08/2023 14:41:58 - 3d64bd2

Fls.: 3



PJe Assinado eletronicamente por: FABIOLA MENDES NEGREIROS - Juntado em: 25/08/2023 14:41:58 - 3d64bd2

