



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
Justiça do Trabalho
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
SÃO PAULO – SP

10ª VT / SP

- Processo nº. 1001926-50.2024.5.02.0010

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 19 dias do mês de MARÇO do ano de 2025, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado em epigrafe, passado a favor de FRANCISCO PEDRO DE SOUSA, contra SEBASTIAO DE AQUINO PEREIRA, para pagamento da importância de R\$ 663.707,72, atualizada até 20/06/2024, depois preenchidas as formalidades legais, procedi à AVALIAÇÃO DO IMÓVEL sob matrícula nº 111.375, registrada no 9º Cartório de Imóveis da Comarca de São Paulo, abaixo descrito:

DESCRIÇÃO OFICIAL

IMÓVEL: Um terreno situado à rua Bom Abrigo, na Vila Santa Iza-
bel, parte do lote 17, do lado esquerdo, lote 16 e par-
te do lote 15, do lado direito, todos da quadra R, no-
46ª Subdistrito-VILA FORMOSA, medindo 16,00m de frente
por 41,50m pelo lado direito; por 45,60ms pelo lado es-
querdo e 20,20m nos fundos, encerrando uma area de ---
778,00m2, confrontando pelo lado direito com a outra-
parte do lote 17, pelo lado esquerdo, com a outra par-
te do lote 15, e pelos fundos, com uma viela sanitaria

Fração Avaliada: 100%

Nº Contribuinte PMSP: 055.146.0026-2

Endereço atualizado: Alameda Rainha Santa, 84, Vila Carrão, São Paulo/SP

Benfeitorias não constantes na matrícula: No terreno estão construídos sete pequenas casas, cada unidade composta por sala, cozinha, banheiro e um dormitório.

Ocupação Atual : Moradores diversos.

Avaliação: R\$ 4.500.000,00 (Quatro Milhões e Quinhentos Mil Reais).

Critério utilizado para a avaliação: Valor do mercado imobiliário da região, pesquisa em sites especializados no ramo imobiliário e consulta ao Sítio da Prefeitura de São Paulo, levando-se também em consideração o padrão da construção(idade do imóvel, materiais utilizados, etc), e à luz da realidade do mercado imobiliário da região.

Francisco Iwasaki
Oficial de Justiça Avaliador



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 055.146.0026-2

Local do Imóvel:

AL RAINHA SANTA, 84
CEP 03425-060
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL RAINHA SANTA, 84
CEP 03425-060

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	778	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	778		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	400	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.242,00
- da construção:	2.040,00

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

- da área incorporada:	1.592.350,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	660.960,00
Base de cálculo do IPTU:	2.253.310,00

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 17/06/2025, em

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

Data de Emissão: 19/03/2025
Número do Documento: 2.2025.000787574-1
Solicitante: FRANCISCO IWASAKI (CPF 010.318.508-99)



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO IWASAKI, em 19/03/2025, às 15:51:21 - 3cd74aa
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25031915511560300000391961532?instancia=1>
Número do processo: 1001926-50.2024.5.02.0010
Número do documento: 25031915511560300000391961532

SQL: 055.146.0026-2
Endereço: AL RAINHA SANTA, 84 - CEP: 03425-060

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R\$26.440,70	EM ABERTO
2024	1	R\$24.037,00	EM ABERTO
2023	1	R\$22.999,70	DÍVIDA ATIVA
2022	1	R\$21.740,90	DÍVIDA ATIVA
2021	1	R\$19.764,50	DÍVIDA ATIVA
2020	1	R\$11.274,50	DÍVIDA ATIVA
2020	2	R\$6.693,20	DÍVIDA ATIVA
2019	1	R\$10.249,60	DÍVIDA ATIVA
2019	2	R\$6.375,50	DÍVIDA ATIVA
2018	1	R\$4.658,95	DÍVIDA ATIVA
2018	2	R\$6.013,10	DÍVIDA ATIVA
2017	2	R\$5.627,30	DÍVIDA ATIVA
2016	2	R\$5.437,50	DÍVIDA ATIVA
2015	2	R\$5.470,80	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!

Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção **Q** (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes **AQUI**

No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, Veja como pagar sua parte **AQUI**

Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único



Documento assinado eletronicamente por FRANCISCO IWASAKI, em 19/03/2025, às 15:51:21 - 61f9b9d
<https://pje.trt2.jus.br/pelez/validacao/25031915511581300000391961536?instancia=1>
 Número do processo: 1001926-50.2024.5.02.0010
 Número do documento: 25031915511581300000391961536

Trata-se de casa distribuídas ao longo do terreno, sendo: na parte frontal do tipo sobrado, composta de sala, quarto, cozinha, banheiro e área de serviços. Ao meio casa térrea composta de sala, dois quartos, cozinha, banheiro e área de serviços. Aos fundos duas casas térreas, sendo uma composta de dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviços. Há amplo quintal. Na data da vistoria, para o padrão construtivo o imóvel encontrava-se em regular estado de conservação, conforme é mostrado nas fotos a seguir



Vista da casa na lateral esquerda



Acesso à casa superior



Vista da cozinha da casa superior





Vista da cozinha



Vista do banheiro



Vista da sala da casa superior

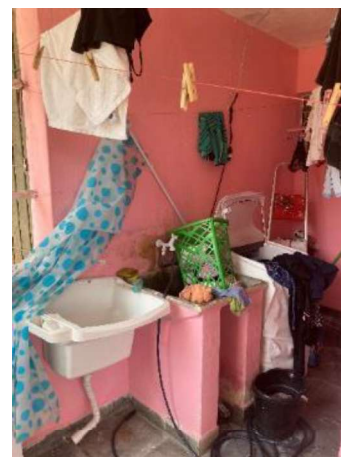


Vista do quarto da casa superior





Vista da varanda da casa superior

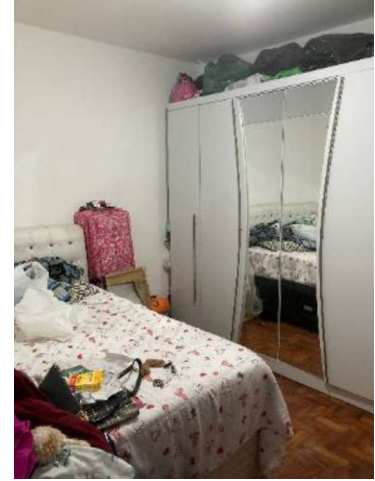


Acesso à casa inferior e lavanderia



Vista da sala da casa inferior

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático



Vista do quarto



Vista da cozinha da casa inferior

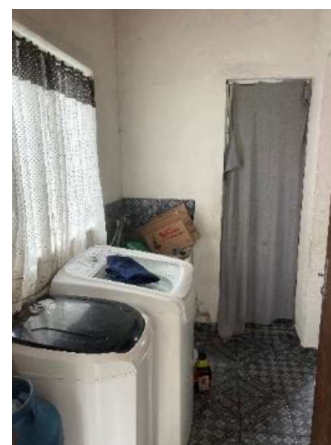


Vista do banheiro

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático



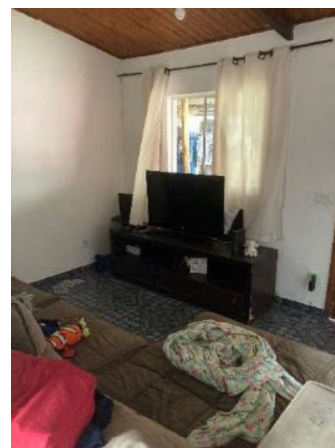
Casa na parte central do terreno



Acesso ao imóvel e área de serviços



Vista da cozinha



Vista da sala da casa central



Quarto da casa central do terreno



Vista frontal da casa aos fundos do terreno



Cozinha da casa aos fundos do terreno



Vista da sala e quarto da casa aos fundos do terreno



Vista do banheiro