



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0011330-55.2015.5.15.0121
AUTOR: MARIA DAS NEVES BEZERRA
RÉU: MARCOS KAUPA VERRONE - ME E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 694e3b8

Destinatário: {VAL \$PAC.nome_endereco_destinatario}

Certifico que no dia 04/09/2024, dirigi-me à Rua Goiás, 40, Barra Velha, Ilhabela/SP, onde procedi a avaliação do bem imóvel matrícula 16.594, do CRI de São Sebastião.

O imóvel fica numa esquina e possui algumas lojas comerciais no andar térreo e no andar de cima era onde morava o executado Rogério Verrone, mas não encontrei ninguém no local. Há também construções inacabadas.

Certifico que a avaliação foi feita apenas pela vistoria externa e foto aérea do Cadastro da Prefeitura, bem como metragem do terreno e área construída, pois não há descrição de cômodos na matrícula.

Demais informações pertinentes constam no auto de avaliação anexo.

Certifico que, no dia 13/09/2024, procedi à PENHORA do imóvel matrícula 16.594 do 1º CRI de São Sebastião, no Sistema Penhora on line, nos termos do artigo 835, V e XII do CPC. A matrícula com a penhora averbada segue anexa.

Desta forma, devolvo o mandado à origem.

SAO SEBASTIAO/SP, 13 de setembro de 2024.

DANIELA DO NASCIMENTO LIMA MORAES
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: DANIELA DO NASCIMENTO LIMA MORAES - Juntado em: 13/09/2024 16:46:47 - e5a1d84
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24091316114555700000239677606?instancia=1>
Número do processo: 0011330-55.2015.5.15.0121
Número do documento: 24091316114555700000239677606



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo 0011330-55.2015.5.15.0121

Exequente Maria das Neves Bezerra

Executados Marcos Kaupa Verrone - ME e outros (1)

Aos 04 dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro, eu, oficiala de justiça avaliadora, abaixo assinada e identificada, em cumprimento à ordem judicial expedida nos autos supra, procedi à AVALIAÇÃO, com posterior PENHORA, do seguinte imóvel:

Descrição – matrícula 16.594, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião. Cadastro municipal 0270.1500.0030.

Ficha de cadastro – anexo. O IPTU está em nome de terceiros.

Localização – o imóvel está situado na Rua Goiás, 40, Barra Velha, Ilhabela/SP.

Metragem – de acordo com o boletim de informação cadastral, o imóvel contém 504,90m² de terreno e 189,93m² de área construída (padrão construtivo 32 - PC-3 de uso comercial).

Avaliação – R\$ 2.180.000,00 (dois milhões cento e oitenta mil reais)



Fotos





VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP





VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP



São Sebastião, 04/09/2024.

Daniela do Nascimento Lima Moraes

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP

Demonstrativo de avaliação:

| | | | |
|--------------------------|---|---|---|
| Fotografia |  |  |  |
| Imobiliária | Capital Litoral Imóveis | Ramasco Imóveis | Momento Terra Imóveis |
| Anúncio | https://www.capitallitoralmoveis.com.br/2666-predio-comercial-em-ilhabela-bairro-barra-velha.html | https://www.ramascoimoveis.com.br/comprar/sp/ilhabela/pereque/imovel-comercial/72693855 | https://www.momentoterra.com.br/imovel/casa-comercial-a-venda-127m2-e-3-vagas-bairro-vila-em-ilhabela/18562 |
| Bairro | Barra Velha | Perequê | Vila |
| Área total | 512m ² | 900m ² | 361m ² |
| Valor Anunciado | R\$ 2.500.000,00 | R\$ 3.500.000,00 | R\$ 1.300.000,00 |
| Valor por m ² | R\$ 4.882,81 | R\$ 3.888,89 | R\$ 3.601,11 |

| | |
|---|----------------------------------|
| VALOR MÉDIO DO M² (4.882,81 + 3.888,89 + 3.601,11/ 3) | R\$ 4.124,27 |
| -10% (desconto usual de negociação) | R\$ 3.711,84m² |

Fator de Comercialização - Considerando que o estado atual do imóvel requer reformas e muitas melhorias, o que pode desestimular a aquisição por eventuais interessados, apliquei percentual redutor para contemplar o fator de comercialização previsto para a avaliação de bem imóvel e o estimei em -15% (menos quinze por cento) sobre o valor obtido no método comparativo.

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

| | |
|---|--|
| Área total (terreno + construção) | 694,83m ² |
| Valor médio do m ² | R\$ 3.711,84 |
| Valor do imóvel | R\$ 2.579.097,79 |
| Aplicação do Fator de Comercialização de -15% | R\$ 2.192.233,11 |
| VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO | R\$ 2.180.000,00* (valor do imóvel) x fator de comercialização (0,85) |

* Com arredondamento permitido pelo item 7.7.1 da Norma ABNT NBR 14653-1.



Estado: São Paulo

Tribunal: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

Comarca: SAO SEBASTIAO

Foro: SAO SEBASTIAO

Vara: VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO

Escrivão/Diretor: HELLEN CORTEZ PEREIRA DOS SANTOS

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO TRABALHISTA

Número de ordem: 0011330-55.2015.5.15.0121

Exequente(s)

MARIA DAS NEVES BEZERRA

CPF: 043.066.808-27

Executado(a, os, as)

ROGERIO VERRONE

CPF: 031.963.798-09

MARCOS KAUPA VERRONE

CNPJ: 67.463.661/0001-24

Terceiro(s)

Valor da dívida: R\$ 256.483,45

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000532890

Comarca: SÃO SEBASTIÃO

Endereço do imóvel: Rua Goiás, 40

Bairro: Barra Velha

Município: ILHABELA

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 0016594

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA**Data do auto ou termo:** 04/09/2024**Percentual penhorado (%):** 100,00**Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.):** % 100,00**Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel:** ROGERIO VERRONE**O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo?** Não**Proprietário:** Maurício dos Santos Capella**A responsabilidade patrimonial foi decretada pelo MM Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), arts. 790 e 792):**

Data da Decisão: 09/04/2024 Folhas: b7c2f1c

Nome do depositário: ROGERIO VERRONE**Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.****EMOLUMENTOS**

Serão pagos a final ou no cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel.

Data da decisão: 15/07/2024

Folhas: 694e3b8

ADVOGADO/SOLICITANTE

Nome:

Telefone para contato:

E-mail:

Número OAB:

Estado OAB:

O referido é verdade e dou fé.**Data:** 13/09/2024 10:18:49**Emitido por:** DANIELA DO NASCIMENTO LIMA MORAES**Cargo:**

Documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC, devendo para validade e acesso no Oficial de Registro de Imóveis ser transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site <http://novo.oficioeletronico.com.br>, cujo *download* comprova sua autoria e integridade.