AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE **IMÓVEL**

Processo 0037100-65.2006.5.15.0121

Vara do Trabalho de São Sebastião/SP

Exequente Ana Paula dos Santos Fonseca e outros (10) Executado PADARIA E CONFEITARIA ESKINA MAR LTDA E OUTROS (1)

Aos 15 dias do mês de outubro 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 **PENHORA E AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

Informação preliminar – Há contrato de aluguel não residencial no valor de R\$ 3.500,00 mensais realizado com o Sr. Willian Carlos Domingues dos Santos, CPF 352.114.178-01, e Ricardo Magella Monteiro Rossi, CPF 026.502.995-33. O contrato tem validade até 12/03/2029, tendo por locatária a Sra. Thamiris Cristina Moreno.

Descrição – Cadastro municipal número 3134.124.1384.0338.0000.

Localização – Alameda Bela Vista, 33, Pontal da Cruz, São Sebastião/SP.

Metragem – De acordo com o setor de cadastro da Prefeitura, o imóvel possui 312m² de terreno e 338,93m² de área construída.

Ocupação - no local funciona o Centro de Treinamento Pontal Ltda, uma academia de ginástica, CNPJ 35.809.382/0001-83.

Cômodos – Considerando a entrada da academia, há um grande salão embaixo e outro em cima, logo atrás há mais uma sala grande e outra menor (consultório), além de um banheiro e uma cozinha industrial desativada. Na parte de trás, no segundo andar, há 1 suíte e 1 conjugado (sala com cozinha, quarto e banheiro). Segundo o inquilino, há muitas reformas para serem feitas, pois quando chove, mina água do chão, além de vários pontos de infiltração pelo teto que molha vários ambientes.

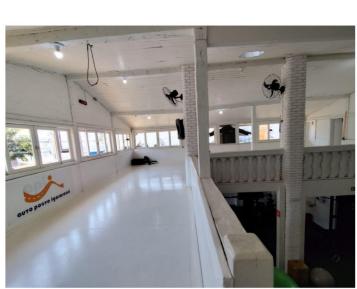
Avaliação – R\$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais)

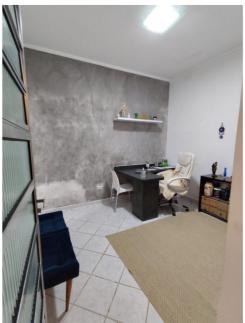
Fotos





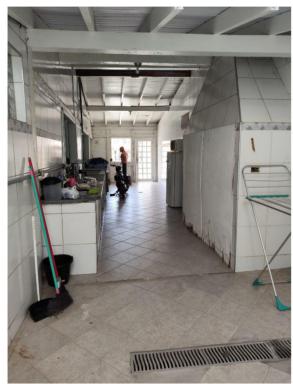
Salão da entrada (aos fundos mais uma sala)





Salão do 2° andar

Consultório

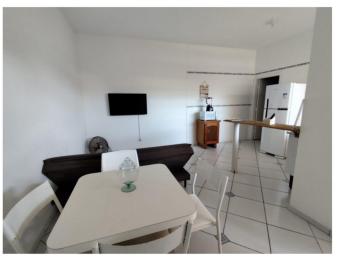




Cozinha inativada

Área do 2° andar fundos (entre a suíte e o conjugado)





Suíte Conjugado

São Sebastião, 15/10/2024.

Daniela do Nascimento Lima Moraes



Demonstrativo de avaliação:

Fotografia			E Rvie a
Imobiliária	Modesti imóveis	Imobiliária Padrão	Riviera imóveis
Anúncio	https://www.modestiimoveis.com.br/imovel/	https://imobiliariapadrao.com.br/imov	https://rivieraimoveis.com/compr
	casa-sao-sebastiao-3-quartos-387-m/CA1	el/1977550/casa-venda-sao-sebastia	ar/sp/sao-sebastiao/pontal-da-cr
	748-WEM?from=sale	o-sp-pontal-da-cruz	<u>uz/casa/71590151</u>
Bairro	Pontal da Cruz	Pontal da Cruz	Pontal da Cruz
Área total	974m²	610m²	687,03m²
Valor	R\$ 1.500.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.200.000,00
Anunciado			
Valor por m ²	R\$ 1.540,04	R\$ 1.475,41	R\$ 1.746,65

VALOR MÉDIO DO M ² (1.540,04 + 1.475,41	R\$ 1.587,37
+ 1.746,65/ 3)	
-10% (desconto usual de	R\$ 1.428,63/m ²
negociação)	

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Valor de avaliação	R\$ 920.000,00*	
Valor do imóvel conforme a média	R\$ 929.938,13	
Valor médio do m²	R\$ 1.428,63	
Área total	650,93m²	

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

