



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)



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP



Salão do 2º andar



Consultório



Cozinha inativada



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



VARA DO TRABALHO DE SÃO SEBASTIÃO/SP



Suíte



Conjugado

São Sebastião, 15/10/2024.

Daniela do Nascimento Lima Moraes



Demonstrativo de avaliação:

Fotografia			
Imobiliária	Modesti imóveis	Imobiliária Padrão	Riviera imóveis
Anúncio	https://www.modestimoveis.com.br/imovel/casa-sao-sebastiao-3-quartos-387-m/CA1748-WEM?from=sale	https://imobiliariapadrao.com.br/imovel/1977550/casa-venda-sao-sebastiao-sp-pontal-da-cruz	https://rivieraimoveis.com/comprar/sp/sao-sebastiao/pontal-da-cruz/casa/71590151
Bairro	Pontal da Cruz	Pontal da Cruz	Pontal da Cruz
Área total	974m ²	610m ²	687,03m ²
Valor Anunciado	R\$ 1.500.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.200.000,00
Valor por m ²	R\$ 1.540,04	R\$ 1.475,41	R\$ 1.746,65

VALOR MÉDIO DO M² (1.540,04 + 1.475,41 + 1.746,65/ 3)	R\$ 1.587,37
-10% (desconto usual de negociação)	R\$ 1.428,63/m²

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO

Área total	650,93m ²
Valor médio do m ²	R\$ 1.428,63
Valor do imóvel conforme a média	R\$ 929.938,13
Valor de avaliação	R\$ 920.000,00*

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

