PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
ATOrd 1000087-37.2022.5.02.0502
RECLAMANTE: OSVALDO MALAQUIAS DE SOUZA
RECLAMADO: MAGNO INDUSTRIA E COMERCIO DE PLASTICOS LTDA E OUTROS (5)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 2aab8f1

Destinatário: THOMAS SHIN CHE SZE

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 06 (seis) dias do mês de fevereiro de 2025, eu, Oficial de Justiça Avaliador, abaixo assinado, em cumprimento ao r. mandado, para pagamento da importância de R$ 41.693,35, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação do **imóvel sob matrícula nº 125.315**, registrada no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP, abaixo descrito:

IMÓVEL: Uma vaga simples na garagem, que para efeito de discriminação, disponibilidade recebeu o nº 85, localizada no subsolo "2", do EDIFÍCIO MONTEMAGNO, integrante do Empreendimento denominado Villa Montemaggiore, situado à Rua Dr. Chibata Miyakoshi, n. 300, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área total de 20,47 metros quadrados, sendo a fração ideal no terreno de 0,066365%.

Contribuinte nº 170.042.0091-3

Endereço: Rua Dr. Chibata Miyakoshi, 300, Vaga de Garagem, subsolo "2", Paraíso do Morumbi, São Paulo/SP – CEP 05705-170.

Proprietário: Thomas Shin Che Sze e Emilia Shu Sze

Avaliação: R$ 187.000,00 (cento e oitenta e sete mil reais).

PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 9ba80db

Critério utilizado para a avaliação: Percentual de 10% sobre o preço médio de negociação de apartamentos no condomínio e região. Para constar, lavrei o presente auto. Raphael B. Freixeda, Oficial de Justiça Avaliador Federal.

CERTIDÃO

Certifico que em 06/02/2025, por volta de 14:30 horas, compareci ao endereço Rua Dr. Chibata Miyakoshi, 300, Vaga de Garagem, subsolo "2", Paraíso do Morumbi, São Paulo/SP – CEP 05705-170, e, sendo aí, procedi à penhora e avaliação do imóvel de **matrícula 125.315**, registrada no 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP.

Certifico que intimei o executado Thomas Shin Che Sze, na forma do artigo 248, §4°, do CPC, na pessoa do funcionário do condomínio responsável pelo recebimento de correspondências, sr. Rodrigo de Oliveira, o qual recebeu o mandado.

Certifico que procedi à intimação do Condomínio a fim de obter informações acerca de eventuais débitos condominiais, na pessoa do sr. Francisco Pina, gerente do Condomínio, o qual recebeu o mandado.

Segue anexa a consulta a débitos de IPTU.

Certifico que encontrei somente dos veículos estacionados na garagem identificada pelo apartamento do destinatário (fotos, 51-A), sendo: a) placa FIG 7654; b) placa FHD 6699.

Constatei que o veículo da marca Fiat, que aparece na imagem dd1a550 ao lado do automóvel Mercedes Benz, não estava estacionado na vaga disponibilizada ao destinatário (colunas esquerda e direita, 51-A), mas na vaga de outro morador (foto, 131-C), não sendo possível identificar o seu emplacamento.

Esclareço que são quatro vagas por apartamento, segundo informação prestada pelo sr. Francisco Pina, que acompanhou a diligência. Na coluna da esquerda (v. foto), ficam duas vagas (a da frente e a do fundo), sendo que na da frente há o número do apartamento 51-A. Na coluna da direita (v. foto), também há duas vagas (a da frente e a do fundo), sendo que na da frente há o número do apartamento 51-A. Não avistei o número "85" indicado pela matrícula na descrição da vaga, cuja dimensão ("20,47 metros quadrados") abrange uma das colunas.

PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 9ba80db

Diante do exposto, devolvo o mandado cumprido, com finalidade atingida, e submeto a presente certidão à apreciação de Vossa Excelência.

TABOAO DA SERRA/SP, 08 de fevereiro de 2025

RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 9ba80db
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25020817005631200000385950127?instancia=1
Número do processo: 1000087-37.2022.5.02.0502
Número do documento: 25020817005631200000385950127

2ª VARA DO TRABALHO DE TABOÃO DA SERRA
ATOrd 1000087-37.2022.5.02.0502

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Foto	Anexa	Anexa	Anexa
Anunciante	HBS Imóveis	Lopes	Lopes
Referência	HBS 360	REO 24095	REO 582131
Endereço	R. Dr. Chibata Miyakoshi 300	R. Dr. Chibata Miyakoshi	R. Dr. Chibata Miyakoshi
Área privativa	285m²	300m2	300m²
Valor anunciado	R$ 1.800.000,00	R$ 1.850.000,00	R$ 2.000.000,00

	IMÓVEL 4	IMÓVEL 5	IMÓVEL 6
Foto	Anexa	Anexa	Anexa
Anunciante	Viva Real	Viva Real	Viva Real
Referência	2773363554	2721911582	2721910315
Endereço	R. Dr. Chibata Miyakoshi 300	R. Dr. Chibata Miyakoshi 300	R. Dr. Chibata Miyakoshi 300
Área privativa	287m²	280m²	300m²
Valor anunciado	R$ 2.150.000,00	R$ 2.332.000,00	R$ 1.650.000,00

VALOR MÉDIO COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR MÉDIO
	R$ 1.800.000,00
	R$ 1.850.000,00
	R$ 2.000.000,00
	R$ 2.150.000,00
	R$ 2.332.000,00
	R$ 1.650.000,00
TOTAL	**R$ 11.782.000,00**
÷ 6 = Média	R$ 1.963.666,66
- 5% (regateio)[1]	R$ 1.865.483,33

VALOR DO IMÓVEL

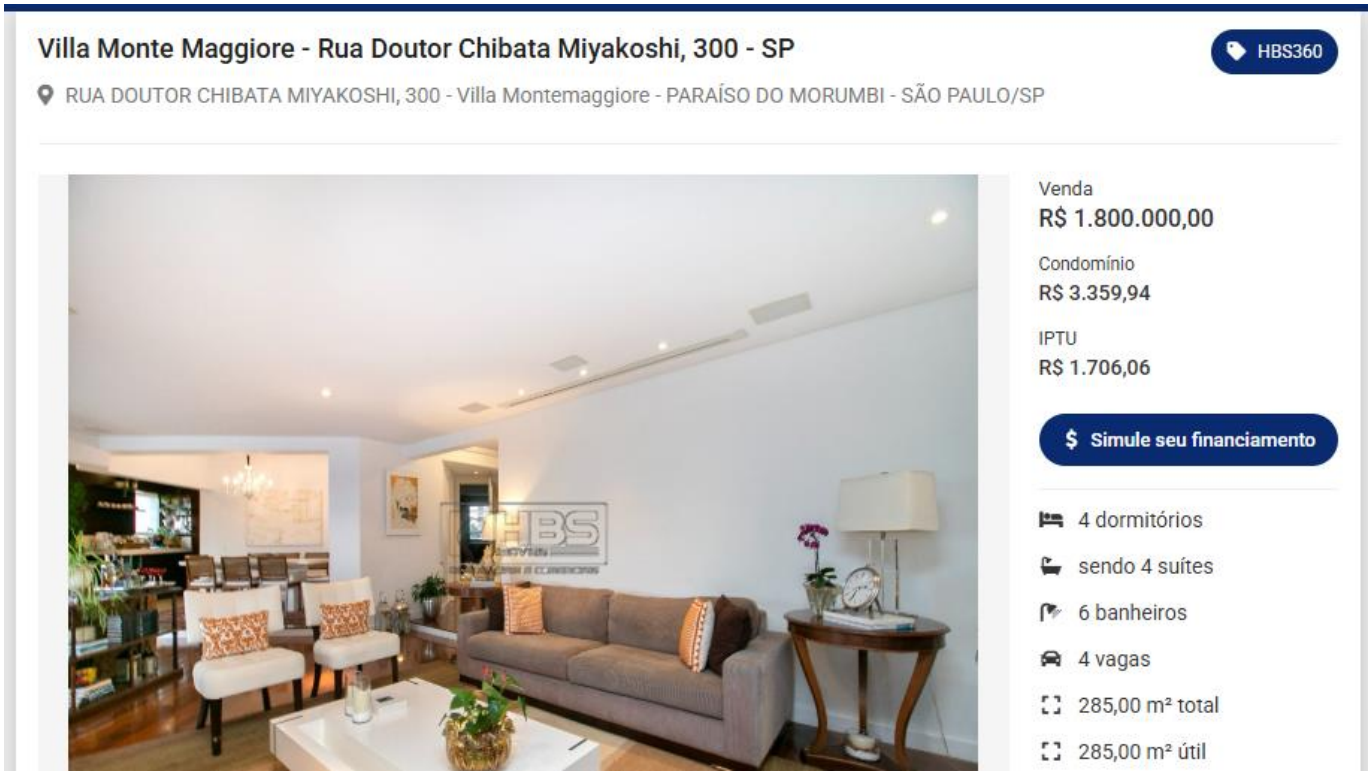
RESULTADO	R$ 1.865.483,33
VALOR FINAL[2] (arredondamento até 1%)	**R$ 1.870.000,00**
10% VAGA DE GARAGEM	**R$ 187.000,00**

[1] *"(...) convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de taxa de regateio que varia de 5% a 10% sobre o valor anunciado. (...) A taxa de regateio deve ser reduzida da média obtida nas amostras e o resultado poderá ser aplicado ao imóvel avaliando para se obter um valor mais aproximado do preço real de venda*." (FREITAS, Marcelo Araújo de; JUNIOR, Jose Carlos Batista. *Oficial de Justiça:* Elementos para Capacitação Profissional. 2ª ed. rev. ampl., Triunfal Gráfica e Editora, 2013, p. 229).

[2] NBR 14653-1:2019 6.8 Resultado da avaliação 6.8.1 Arredondamento Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%. (https://oficialavaliador.com.br/tratdados/homogfatores/provfinais/arredond/#:~:text=NBR%2014653%2D1%3A2019%206.8,arb%C3%ADtrio%2C%20em%20at%C3%A9%201%25)

PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 7b07db3

1) https://hbsimoveis.com/comprar/sp/sao-paulo/paraiso-do-morumbi/apartamento/70753326



2) https://www.lopes.com.br/imovel/REO24095/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-panamby?listFrom=busca&listPosition=1



PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 7b07db3

3) https://www.lopes.com.br/imovel/REO582131/venda-apartamento-4-quartos-sao-paulo-panamby?listFrom=busca&listPosition=2



30 fotos | Mapa | Rua

Apartamento com 4 quartos à venda em Panamby - SP

Rua Doutor Chibata Miyakoshi - Panamby - São Paulo/SP

R$ 2.000.000

R$ 6.667 preço do m²

Condomínio R$ 3.500 **IPTU** R$ 1.706

Parcelas a partir de **R$ 17.693,81**

Área total	Área construída	Dormitórios	Suítes
300m²	300m²	4	4

4) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-287m2-venda-RS2150000-id-2773363554/

Venda

R$ 2.150.000

Condomínio **R$ 3.500**

IPTU **R$ 1.667**

287 m² | 4 quartos | 6 banheiros

4 vagas | 1 andar | 4 suítes

Todas as características

Endereço

Rua Doutor Chibata Miyakoshi, 300 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 287 m² por R$ 2.150.000

(Código do anunciante: 578250 | Código no Viva Real: 2773363554)

PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 7b07db3

5) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-280m2-venda-RS2332000-id-2721911582/



Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 280 m² por R$ 2.332.000

(Código do anunciante: PU1ep1l0c | Código no Viva Real: 2721911582)

6) https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS1650000-id-2721910315/



Apartamento com 4 Quartos e 5 banheiros à Venda, 300 m² por R$ 1.650.000

(Código do anunciante: PUsdfb42 | Código no Viva Real: 2721910315)

Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 7b07db3
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25020817040739600000385950178?instancia=1
Número do processo: 1000087-37.2022.5.02.0502
Número do documento: 25020817040739600000385950178

prefeitura.sp.gov.br (http://www.capital.sp.gov.br/)

Secretaria Municipal da Fazenda

CONSULTA DÉBITOS DO IPTU

Consultar pelo nº do Cadastro do Imóvel (SQL): 170.042.0091-3

Código da imagem:



Ouvir Som
Gerar Novo Código

Consultar débitos de IPTU | Limpar

SQL: 170.042.0091-3
Endereço: R DR CHIBATA MIYAKOSHI , 300 AP 51 E 4VGS - MORUMBI CEP: 05705-170

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R$19.384,40	EM ABERTO
2021	1	R$14.506,11	DÍVIDA ATIVA PPI: 21763581
2020	1	R$14.685,39	DÍVIDA ATIVA PPI: 3209616
2019	1	R$11.066,58	DÍVIDA ATIVA PPI: 3209616
2018	1	R$9.301,74	DÍVIDA ATIVA PPI: 3209616
2017	1	R$13.826,46	DÍVIDA ATIVA PPI: 3209616

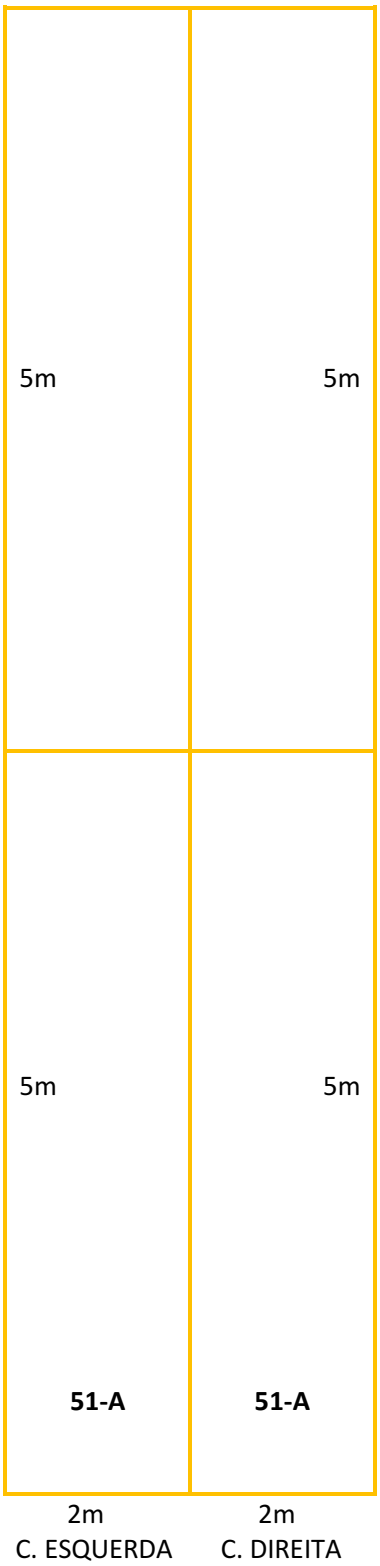
ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção (detalhar) quando disponível.

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

PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 884bb8a

Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 884bb8a
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25020817040765000000385950179?instancia=1
Número do processo: 1000087-37.2022.5.02.0502
Número do documento: 25020817040765000000385950179

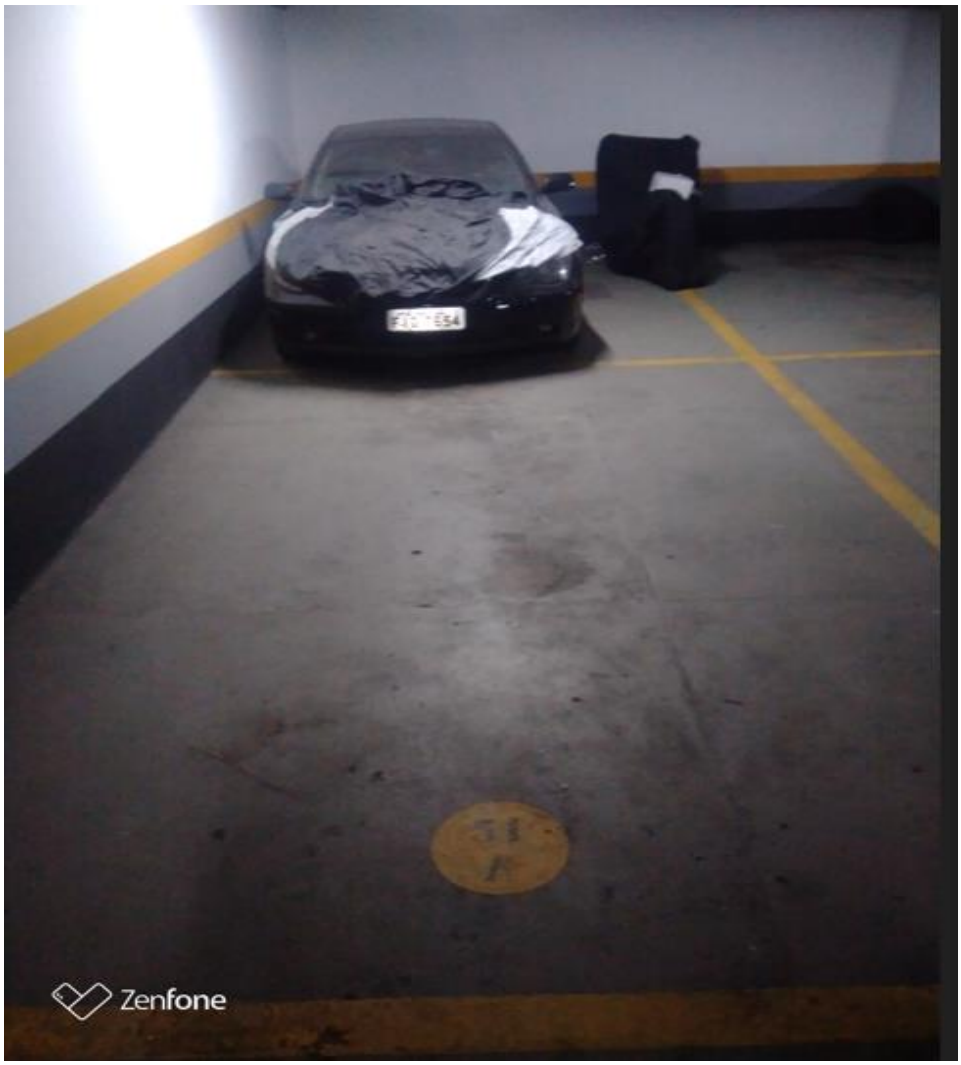


Largura: Medidas aproximadas – 2m

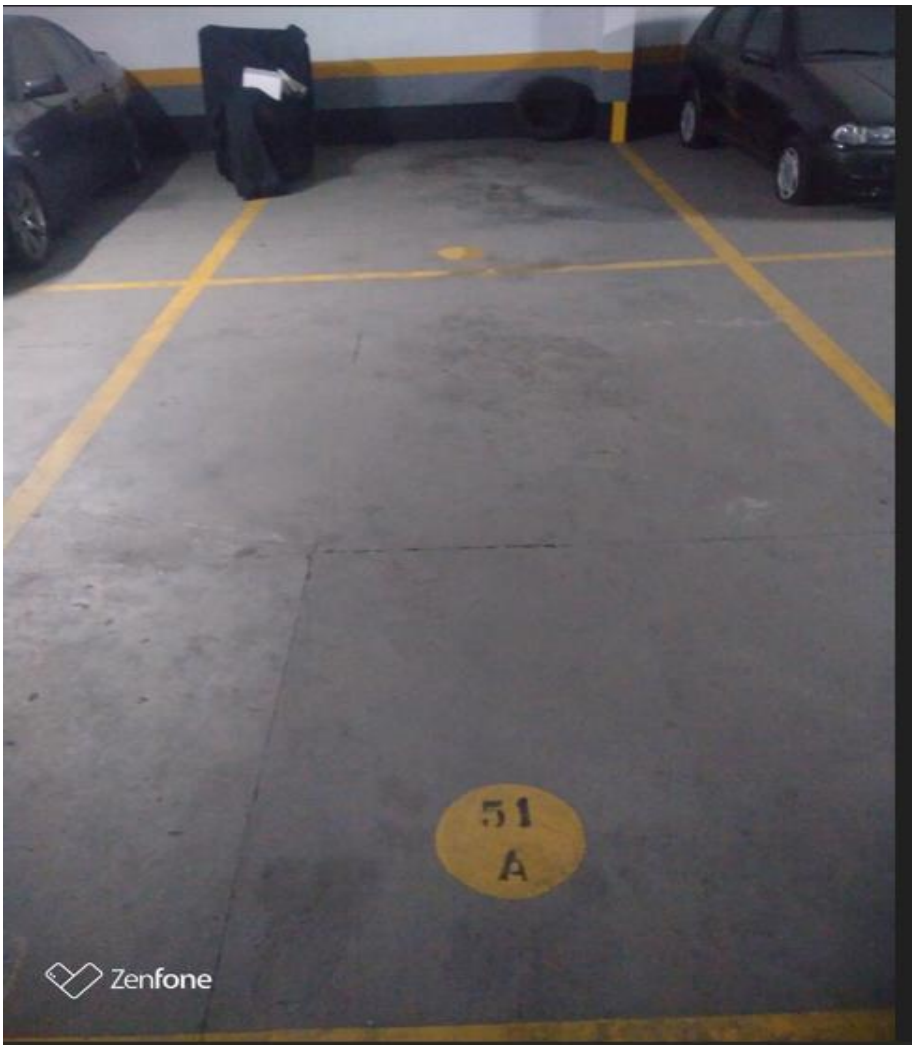
Comprimento: Medidas aproximadas – 10m (frente ao fundo)

PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 6083219





PJe Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 6083219

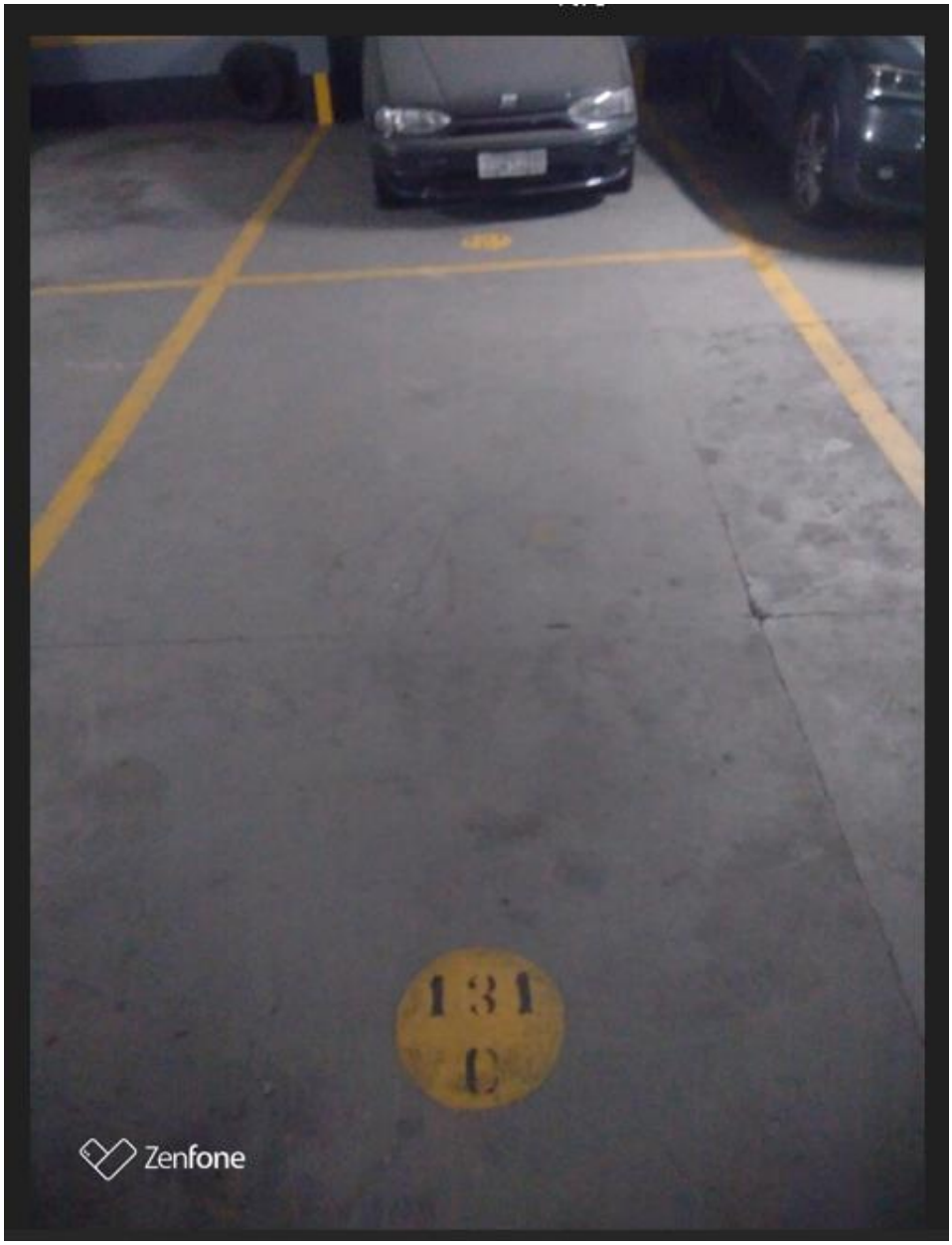


Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - 6083219
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25020817040810300000385950180?instancia=1
Número do processo: 1000087-37.2022.5.02.0502
Número do documento: 25020817040810300000385950180





Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - a522435



Documento assinado eletronicamente por RAPHAEL BARBOSA FREIXEDA, em 08/02/2025, às 17:07:31 - a522435
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25020817040845200000385950181?instancia=1
Número do processo: 1000087-37.2022.5.02.0502
Número do documento: 25020817040845200000385950181