



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0010055-23.2021.5.15.0069
AUTOR: LUCAS DE CASTRO PIMENTA
RÉU: PESCO EMPREENDIMENTOS LTDA - ME E OUTROS (4)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 20 dias do mês de setembro de 2024, depois de preenchidas as formalidades legais, **PENHOREI E AVALIEI** o imóvel de propriedade de Luiz Carlos Troccoli, registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu, a saber:

Descrição oficial – *“Uma gleba de terras com a área de 605.000,00m². (seiscentos e cinco mil metros quadrados), ou sejam, 60,50 ha. (sessenta hectares e cinquenta ares) ou 25 (vinte e cinco) alqueires paulistas, com a denominação especial de “SÍTIO ESTÂNCIA SANITEC”, no lugar denominado Sítio Posse Nova, neste Município e Comarca de Miracatu, Estado de São Paulo, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: começa no Km. 102 da Rodovia Regis Bittencourt, à margem direita, no sentido São Paulo-Curitiba, ou seja, no marco A de uma planta particular de imóvel; deste ponto, segue em linha reta, numa extensão de 295,00ms. (duzentos e noventa e cinco metros) SW.90°00’NE até atingir o marco B; deste ponto segue uma extensão de 370,00ms. (trezentos e setenta metros), confrontando em todas as medidas até aqui citadas com terras pertencentes a Luiz Custódio da Silva ou sucessores; deste ponto vira à esquerda e segue a distância de 200,00ms (duzentos metros), para, depois, declinando à esquerda, percorreu uma extensão de 300,00ms. (trezentos metros); deste ponto, continuam numa distância de 93,30ms. (noventa e três metros e trinta centímetros) até o ponto2; daí deflete à esquerda com o rumo SE 5°40’NW e distância de 210,27ms (duzentos e dez metros e vinte e sete*

centímetros) até o Ponto 2-1; daí deflete à direita com o rumo SW84°20'NE e distância de 673,10ms. (seiscentos e setenta e três metros e dez centímetros), até o Ponto 1-0=8, confrontando com área de Ashcar Sfeir Empreendimentos Imobiliários Ltda.; daí deflete à direita seguindo Ribeirão do Caçador com uma distância de 200,00ms. (duzentos metros), até encontrar o Ponto 5; daí deflete à direita com o rumo de SE9°4'NW e 116.00ms (cento e dezesseis metros), até encontrar o Ponto 3, confrontando com a Cachoeira Ribeirão do Caçador; finalmente, virando à esquerda, segue pelo traçado Rodovia Régis Bittencourt, no sentido Curitiba-São Paulo, até alcançar o ponto inicial destas divisas”.

Matrícula – 9.600 do Cartório de Registro de Imóveis de Miracatu.

Endereço – Rodovia Regis Bittencourt – Km 358,5 Norte – Miracatu/SP.

Características - Trata-se de um sítio onde está estabelecido o “Clube Pesca & Companhia”, com lagos para piscicultura e ecoturismo de pesca esportiva, bem como trilhas ecológicas em Bioma de Mata Atlântica, com acessos a cachoeiras; além de chalés, piscinas, restaurante.

Benfeitorias - No referido imóvel foram construídas/edificadas as seguintes benfeitorias:

- 16 lagos, totalizando, conforme informação do proprietário, uma lâmina de água de 45.240 m²;
- 2 piscinas recreativas, sendo uma para adultos e outra infantil, com vestiário masculino e feminino;
- Restaurante de 120 m², agregado a um Lobby de 441 m², com telhado de piaçava na parte interna e telhas ecológicas na externa;
- Sede, com área construída de 200 m²;
- Rede elétrica, com três transformadores próprios;
- Malha viária/estradas com acesso a todas as unidades do local.

- Áreas de serviço.

Observações – Conforme mencionado pelo representante do proprietário do bem, foram construídos no terreno 132 chalés, de diversos tamanhos, sendo que o menor possui 55 m² e o maior 360 m². Esses chales são de propriedades de terceiros, que os adquiriram por meio de contrato de compra e venda e cessão de direito de posse, razão pela qual não constam como objeto de penhora neste auto.

Ônus – Conforme consta averbado na matrícula do imóvel (AV-7-9.600), 40% do total do terreno, que corresponde a uma área de 24,42ha (244.281,00 m²), trata -se de Reserva Legal, de uso limitado, nela não podendo efetivar qualquer exploração, a não ser aquela devidamente autorizada pelo órgão ambiental competente.

Consta, também, um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC – Ação Civil Pública nº 0001367 -47.2012.8.26.0355), firmado junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo – Grupo de Autuação Especial de Defesa ao Meio Ambiente – Núcleo do Vale do Ribeira, onde contém cláusula de transferência das obrigações assumidas a eventual novo proprietário, sob pena de multa que, à época (dezembro de 2010) era no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Avaliação do Imóvel: Considerando as características do terreno, seu potencial para o ecoturismo, pesquisas e análises dos dados e parâmetros obtidos no “sítio” do Instituto de Economia Agrícola do Estado de São Paulo, bem como do Ministério da Fazenda, acerca dos valores dos Imóveis Rurais com ou sem benfeitoria e nua propriedade no Estado de São Paulo, sem desconsiderar o fato de que 40% da propriedade é Reserva Legal; além do que o bem se trata de um imóvel com muitas particularidades, o que impede uma avaliação tão somente pelo método comparativo, pois lhes fogem paradigmas na região. Diante disso e considerando todo o conjunto das benfeitorias, bem como as pesquisas efetuadas em imobiliárias da região e visitas a pesqueiros nas cidades do Vale do Ribeira, avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) em **R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais).**

Feita a penhora, intimei a executada Ana Valeria de Camargo Corfiatis – CPF 159. 175.458-55, nomeando-a fiel depositária do bem.

E para constar, lavrei o presente auto, contendo 04 (quatro) laudas.

REGISTRO/SP, 20 de setembro de 2024.

JOSE ALEX ALVES VIANA

Oficial de Justiça Avaliador Federal

