



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

AUTO DE PENHORA DE IMÓVEL

Aos 05.08.2025, às 10h47min, na Rua Waldomiro Pires Gonçalves, 40, Cupim, Ibiúna, SP, 18154-403, eu, oficial de justiça avaliador federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado cujo número é 888239a, passado a favor de KEULLER ASSIS SANTOS, em desfavor de ADMILSON PEREIRA VERDE E OUTROS (1), para pagamento da importância de R\$ 123.559,07 (data da atualização: 09.07.2025), depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à vistoria e à penhora do(s) seguinte(s) bem(ns):

A) DESCRIÇÃO OFICIAL: "IMÓVEL: DENOMINAÇÃO:- "SÍTIO BIANCO" - SITUAÇÃO:- Bairro do Cupim, zona rural, deste município. DESCRIÇÃO:- Um imóvel com a área de 67.987,00 Mts.2. (sessenta e sete mil, novecentos e oitenta e sete metros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações:- Inicia no ponto inicial zero, posicionado na intersecção do eixo dum valo entre a margem esquerda dum Ribeirão afluente do Rio de Una, de divisa na extremidade do valo com a propriedade vizinha de João Domingues, José Rubens Domingos e Manoel Medeiros Filho e noutra extremidade de divisa sendo o referido ribeirão além com a propriedade vizinha de espólios de Antonio Coelho Ramalho ou Antonio Coelho Ramalho Sobrinho e Rosa Gonçalves da Silva, aí segue a margem esquerda deste referido ribeirão, em sentido favorável a sua correnteza, numa distância horizontal de 72,07 m (setenta e dois metros e sete centímetros), divisando então além do referido ribeirão com a propriedade vizinha de espólios de Antonio Coelho Ramalho ou Antonio Coelho Ramalho Sobrinho e Rosa Gonçalves da Silva, até encontrar uma barra formada por um córrego afluente ao ribeirão, no ponto um, daí então continua seguindo em frente acompanhando a margem esquerda do referido ribeirão, agora com maior volume d'água, em sentido favorável à sua correnteza, numa distância horizontal de 1,00 m (um metro), divisando então além do referido ribeirão com a propriedade vizinha de Luiz Carlos de Moraes, até o ponto dois, daí também segue em frente acompanhando a margem esquerda do mesmo ribeirão, em sentido favorável a sua correnteza e divisando subsequente entre os



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

pontos divisórios intermediários sucessivos existentes fisicamente sobre a propriedade vizinha dos confrontantes, encontrando-se situados além do referido ribeirão, mediante as distâncias horizontais configuradas fisicamente, sendo elas: 58,07 m (cinquenta e oito metros sete centímetros), divisando com Wilson Takao Kubo até o ponto três, 76,39 m (setenta e seis metros e trinta e nove centímetros), divisando com Cláudio Américo Locoselli até o ponto quatro, 85,98 m (oitenta e cinco metros e noventa e oito centímetros) divisando com Empreendimentos Imobiliários Banin Purita S/C Ltda., até o ponto cinco, 32,07 m (trinta e dois metros e sete centímetros), divisando com Nadir Bolognane até o ponto seis, 34,66 m (trinta e quatro metros e sessenta e seis centímetros), divisando com Empreendimentos Banin Purita S/C Ltda., até o ponto sete, 43,91 m (quarenta e três metros e noventa e um centímetros), divisando com Heitor Banin e Adelaide Nanni, até o ponto oito, 31,07 m (trinta e um metros e sete centímetros), divisando com Gilvan Marques até o ponto nove, 257,20 m (duzentos e cinquenta e sete metros e vinte centímetros), divisando com Luzitano Marques até o ponto dez, 9,07 m (nove metros sete centímetros), divisando com Gilberto Prebianchi Sanchez, encontra-se uma barra formada por um ribeirão afluente a este ribeirão, no ponto onze, deflete á esquerda e segue numa linha sinuosa e numa distância de 207,17 m (duzentos e sete metros e dezessete centímetros) até encontrar um mourão duma cerca de arame farpado, ponto quarenta e quatro, confrontando nesse percurso com a área remanescente de Carlos Luiz Bianco, sua esposa e outros, daí deflete á esquerda e segue acompanhando esta referida cerca configurada em cinco alinhamentos divisórios consecutivos, obedecendo os rumos magnéticos e as distâncias horizontais seguintes:- 44-45 = 05°29' SE com 16,08 m (dezesseis metros e oito centímetros); 45-46 = 25°27' SW com 4,59 m (quatro metros e cinquenta e nove centímetros); 46-47 = 16°33' SW com 19,41 m (dezenove metros e quarenta e um centímetros); 47-48 = 40°08' SW com 32,81 m (trinta e dois metros e oitenta e um centímetros); 48-49 = 21°36' SW com 19,12 m (dezenove metros e doze centímetros), até encontrar um mourão da cerca configurada, ponto quarenta e nove, posicionado na lateral esquerda á 5,00 m (cinco metros) de largura do eixo estradal duma estrada municipal e divisando então desde o ponto quarenta e



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

quatro, além do referido ribeirão afluente do Rio de Una e mais os cinco alinhamentos divisórios consecutivos configurados da cerca de arame farpado, a partir do ponto quarenta e quatro até o ponto quarenta e nove, enfim, nestas duas extremidades configuradas, tanto além do ribeirão com a cerca com a propriedade vizinha pertencente a Hideo Ozaki, daí, do ponto quarenta e nove, deflete levemente á esquerda e segue em frente, acompanhando a lateral esquerda da referida Estrada Municipal, mantendo o afastamento de 5,00 m (cinco metros) de largura do seu eixo estradal da Estrada Municipal, com a distância horizontal de 56,89 m (cinquenta e seis metros e oitenta e nove centímetros), divisando com a Estrada Municipal e além ainda com a propriedade vizinha pertencente a Hideo Ozaki, até encontrar o ponto cinquenta, posicionado de frente a um alinhamento duma cerca de arame farpado que vem além da Estrada Municipal, daí então segue em frente acompanhando a lateral da referida Estrada Municipal, mantendo o afastamento de 5,00 m (cinco metros) de largura do seu eixo estradal, com a distância horizontal de 17,20 m (dezessete metros e vinte centímetros), até encontrar o ponto cinquenta e um, onde a estrada municipal faz cotovelo á esquerda e segue em frente acompanhando a lateral esquerda da referida Estrada Municipal, mantendo o afastamento de 5,00 m (cinco metros) de largura do seu eixo Estradal com a distância horizontal de 54,20 m (cinquenta e quatro metros e vinte centímetros) até encontra o ponto cinquenta e dois, posicionado na intersecção da lateral esquerda a 5,00 m (cinco metros) de largura do eixo Estradal da Estrada Municipal entre o eixo dum valo-divisa e divisando então desde o ponto cinquenta passando pelo cinquenta e um intermediário até o ponto cinquenta e dois com a estrada municipal e além com a propriedade vizinha pertencente á José Mendes Gomes, daí do ponto cinquenta e dois segue em frente acompanhando o eixo do valo-divisa com o rumo magnético de 52°36' SE com a distância horizontal de 293,30 m (duzentos e noventa e três metros e trinta centímetros), divisando com João Domingues, José Rubens Domingos e Manoel Medeiros Filho, até encontrar o ponto inicial zero, locado á margem esquerda do ribeirão afluente do Rio de Una, ponto onde teve inicio esta descrição, fechando assim o perímetro, divisas, confrontações, medidas lineares,



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

rumos magnéticos e a área do imóvel.”; consoante registro n.º 05, “o imóvel passará a denominar-se “SÍTIO VERDE I”;

A.1) PERCENTUAL PENHORADO OU FRAÇÃO IDEAL PENHORADA: 50,00% (cinquenta por cento);

A.2) MATRÍCULA: **15.778** (quinze mil, setecentos e setenta e oito) do livro n.º 2;

A.3) CARTÓRIO: Registro de Imóveis da Comarca de Ibiúna - SP;

A.4) INSCRITO, NO INCRA, SOB N.º 637.033.045.888.0;

A.5) INSCRITO, NA RECEITA FEDERAL, SOB N.º 4348795.5;

A.6) LOCALIZAÇÃO: -23.709490, -47.237235 [coordenadas geográficas - no Google Maps (<https://www.google.com/maps/>), no modo satélite ou “earth”, o local aproximado é indicado por um marcador vermelho]; Endereço: Rua Waldomiro Pires Gonçalves, 40, Cupim, Ibiúna, SP, 18154-403;

A.7) CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS ASSENTADAS SOBRE O IMÓVEL QUE NÃO ESTÃO AVERBADAS NA MATRÍCULA: há construções, consoante item A.9;

A.8) OCUPAÇÃO ATUAL: o imóvel está arrendado ao senhor Graciano Dias; no sítio, residem o senhor Graciano Dias e família, além de uma outra família de um funcionário do senhor Graciano;

A.9) EM VISTORIA, constatei que o sítio tem frente para uma estrada não pavimentada; o sítio apresenta relevo variado; no sítio, há vegetação de pequeno a grande porte; a área com vegetação mais fechada é cerca de um alqueire; no sítio, constatei as seguintes construções e/ou benfeitorias (as quais, salvo melhor juízo, não estão averbadas na matrícula e, em razão disso, são penhoradas neste ato): casa (padrão de construção baixo; em razoável estado de conservação), telheiro da garagem (padrão de construção baixo; em estado de conservação de razoável a precário), depósito (padrão de construção baixo; em estado de conservação de razoável a precário), banheiro (padrão de construção baixo; em estado de conservação de razoável a precário); barracão (padrão de construção baixo a normal; em bom estado de conservação); telheiro do barracão (padrão de construção baixo a normal; em bom estado de conservação); casa do funcionário (padrão de construção baixo; em precário

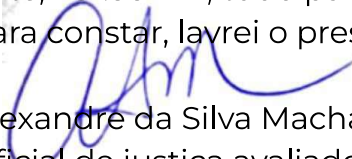


PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

estado de conservação); anexo da casa do funcionário (padrão de construção baixo; em precário estado de conservação); construção para bomba (padrão de construção baixo; em precário estado de conservação); plantações; poço e fossa; a área de todas as construções e/ou benfeitorias acima descritas é de, aproximadamente, 281.50 m²; tudo para garantia da dívida.

Para constar, lavrei o presente.


Alexandre da Silva Machado
Oficial de justiça avaliador federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 07.08.2025, eu, oficial de justiça avaliador federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado cujo número é 888239a, procedi à avaliação do imóvel:

Valor da área

Valor médio de áreas semelhantes: o valor de mercado médio para o metro quadrado de áreas semelhantes foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de imobiliárias de Ibiúna - SP e região.

Consoante a matrícula, o lote situa-se na zona rural. Consoante a carta de macrozoneamento do plano diretor, o lote situa-se na macrozona de destinação rural. No plano de manejo da APA de Itupararanga, o lote localiza-se na zona de conservação de recursos hídricos.

Imobiliária	Código	Local	Área	Valor	Valor do m2
Sugestão Negócios	2250	-	78.400,00	R\$ 750.000,00	R\$ 9,57
Xavier Imóveis	3832	Murundu	72.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 10,42
Sugestão Negócios	3726	-	145.200,00	R\$ 1.380.000,00	R\$ 9,50
Ferreira Imóveis Ibiúna	ST00169	-	40.000,00	R\$ 440.000,00	R\$ 11,00

Acesso pela "web" aos 06.08.2025 e aos 07.08.2025.

Número de amostras	4
--------------------	---



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

Valor médio do m2	R\$ 10,12
Taxa de regateio e corretagem (-10%)	R\$ 1,01
Valor médio com desconto da taxa de regateio e corretagem	R\$ 9,11

Cálculo do valor final	
Área (m2)	67.987,00
Valor	R\$ 619.361,57

Valor das construções e/ou benfeitorias

Para determinar o valor das construções e/ou benfeitorias, foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo SINDUSCON – SP, com desoneração. Foi utilizada a tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

Padrão baixo	F - entre reparos simples e importantes					
Preço de um novo	Vida útil em anos	Idade aparente em anos	Proporção de tempo	Índice K	Coeficiente	Valor atual
R\$ 1.959,93	60	30	50	58,20	0,42	R\$ 823,17
Padrão baixo	G - reparos importantes					
Preço de um novo	Vida útil em anos	Idade aparente em anos	Proporção de tempo	Índice K	Coeficiente	Valor atual



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

R\$ 1.959,93	60	30	50	70,40	0,30	R\$ 587,98
Galpão	C - regular					
Preço de um novo	Vida útil em anos	Idade aparente em anos	Proporção de tempo	Índice K	Coeficiente	Valor atual
R\$ 1.130,50	60	5	8,333333333	7,88	0,92	R\$ 1.040,06
Padrão baixo	H - entre reparos importantes e sem valor					
Preço de um novo	Vida útil em anos	Idade aparente em anos	Proporção de tempo	Índice K	Coeficiente	Valor atual
R\$ 1.959,93	60	30	50	84,50	0,16	R\$ 313,59

Data da Vistoria	Área total			Valor total
05/08/2025	281,50			R\$ 131.993,27
Descrição	Área	Fator de redução	Valor m2	Valor
1 – casa	48,00	0,80	R\$ 658,54	R\$ 31.609,75
2 – casa - telheiro	57,00	0,40	R\$ 329,27	R\$ 18.768,29
3 - depósito	18,00	0,80	R\$ 470,38	R\$ 8.466,90
4 - banheiro	02,25	0,40	R\$ 235,19	R\$ 529,18
5 - barracão	24,00	1,00	R\$ 1.040,06	R\$ 24.961,44



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

Processo **1001112-46.2022.5.02.0030**
30ª Vara do Trabalho de São Paulo - SP

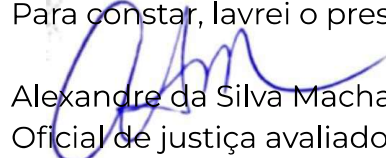
6 - barracão - telheiro	56,00	0,50	R\$ 520,03	R\$ 29.121,68
7 - casa - funcionário	66,00	0,80	R\$ 250,87	R\$ 16.557,49
8 - casa - funcionário - anexo	04,00	0,80	R\$ 250,87	R\$ 1.003,48
9 - construção para bomba	06,25	0,15	R\$ 156,01	R\$ 975,06

Conclusão

Valor - terra nua	R\$ 619.361,57
Valor - construções e/ou benfeitorias	R\$ 131.993,27
Valor total	R\$ 751.354,84

Avalio o imóvel e as construções e/ou benfeitorias assentadas sobre o imóvel em **R\$ 751.354,84 (setecentos e cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e quatro centavos)**; tudo para garantia da dívida referida no mandado.

Para constar, lavrei o presente.


Alexandre da Silva Machado
Oficial de justiça avaliador federal

















MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 6.514.872-0

Nome do Imóvel: SITIO VERDE I

Município: IBIUNA

UF: SP

Área total (em hectares): 6,7

Contribuinte: ADMILSON PEREIRA VERDE

CPF: 198.119.318-95

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 20:09:20 do dia 14/07/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 10/01/2026.

Código de controle da certidão: **CDE2.7444.C62E.51DE**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3519709-662D20729D06487992A6F28286F4EAEE	Data da Inscrição: 23/08/2016	Data da Última Retificação: 23/08/2016
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 7,37 ha	Módulos Fiscais: 0,46
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 23°42'32,18" S Longitude: 47°14'10,34" O
Município: Ibiúna	Unidade da Federação: SP
Condição Externa: Analisado, aguardando atendimento a notificação	
Situação do Cadastro: Ativo	

Informações Gerais

1. Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
2. As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
3. As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
4. Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
5. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	2,21
Área Rural Consolidada	0,00
Área de Servidão Administrativa	0,00

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1 de 3

Demonstrativo gerado em: 30/07/25 16:11

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3519709-662D20729D06487992A6F28286F4EAEE	Data da Inscrição: 23/08/2016	Data da Última Retificação: 23/08/2016
--	----------------------------------	---

Reserva Legal

Localização da Reserva Legal: Não Analisada

Informação Documental

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada, referente ao Art. 30 da Lei nº 12.651/2012	0,00

Informação Georreferenciada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Aprovada não Averbada	0,00
Área de Reserva Legal Proposta	0,00
Total de Reserva Legal Declarada pelo Proprietário/Possuidor	-

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
APP	0,00
APP em Área Rural Consolidada	0,00
APP em Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0,00

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,00

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: SP-3519709-662D20729D06487992A6F28286F4EAE	Data da Inscrição: 23/08/2016	Data da Última Retificação: 23/08/2016
---	----------------------------------	---

Regularidade Ambiental

Para imóveis não analisados, o sistema adota o artigo 12 da Lei nº 12.651/2012 como referência para garantir a conformidade legal em relação à Reserva Legal. Para imóveis analisados, as informações apresentadas neste item são provenientes da análise realizada pelo órgão estadual competente. No caso de Estados que utilizam sistema próprio, caso as informações da análise da regularidade ambiental não sejam enviadas ao SICAR federal pelo órgão estadual competente, o sistema realiza automaticamente o cálculo com base nos dados declarados, a partir da aplicação da Lei 12.651/2012 e regulamentos.

Descrição	Área (ha)
Passivo / Excedente de Reserva Legal	-1,48
Área de Reserva Legal a recompor	0,00
Áreas de Preservação Permanente a recompor	0,00
Área de Uso Restrito a recompor	0,00

Informações Adicionais

Sobreposições:

Tema	Fase	Descrição	Processamento	Área de Sobreposição (ha)	Percentual de Sobreposição (%)
Unidade de Conservação	-	Área de Proteção Ambiental-ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL ITUPARARANGA	23/08/2016	7,38	100,05

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 3 de 3

Demonstrativo gerado em: 30/07/25 16:11





