



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

9ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO

ATORD-0401600-12.2005.5.02.0009

RECLAMANTE: MAILTON PEREIRA DE ALMEIDA

RECLAMADO: ALUMINIO FRIZAL INDUSTRIA E COMERCIO LIMITADA E OUTROS (2)

VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 2.302.104,27 (dois milhões trezentos e dois mil cento e quatro reais e vinte e sete centavos), atualizado até 19/09/2024.

LOCAL DA DILIGÊNCIA: RUA DAS INDÚSTRIAS, 425 (Lote 85, QUADRA H, núcleo Itaim A), VILA LOANDA, FERRAZ DE VASCONCELOS/SP - CEP: 08539-200.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Em 27/05/2025, à Rua Das Indústrias , 425 (Lote 85, Quadra H, núcleo Itaim A), Vila Loanda, Ferraz de Vasconcelos/SP - CEP: 08539-200, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, abaixo assinado, em cumprimento do mandado passado a favor de MAILTON PEREIRA DE ALMEIDA e em desfavor de ALUMINIO FRIZAL INDUSTRIA E COMERCIO LIMITADA, para o pagamento da importância de R\$ 2.302.104,27, atualizado até 19/09/2024, depois de preenchidas as formalidades legais e realizadas algumas diligências em oportunidades anteriores, procedi à penhora e avaliação do imóvel de Matrícula nº 74.047, registrada no ORI de Poá, devendo-se observar ainda o inteiro teor do Mandado em voga.

Descrição Oficial da Matrícula nº 74.047 do Registro de Imóveis de Poá/SP: : Um imóvel descrito sob nº 85 a quadra H do Núcleo IMÓVEIS DE POÁ-SP Itaim "A", no Município de Ferraz de Vasconcelos, Comarca de Poá, medindo 63,00m de frente, por 109,60m de um lado, confrontando com a propriedade de Leonarda de Carvalho Oliveira, 198,00m do outro lado confrontando com o lote 93, e nos fundos confronta com um córrego, encerrando área de 11.175,00m².

Proprietário: ALUMINIO FRIZAL INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, CNPJ: 43.855.386/0001-26.

Nº de inscrição (Prefeitura Municipal de Ferraz de Vasconcelos/SP): 1400200020000

Localização: Rua Das Indústrias , 425, Vila Loanda, Ferraz de Vasconcelos/SP - CEP: 08539-200

Coordenadas Geográficas: -23.531371754238098, -46.37498228395508

Situação fática: O terreno, segundo ORI de Poá-SP, possui 11.175,00m², apresenta uma inclinação considerável, onde a parte mais baixa se encontra nos fundos do imóvel. Fácil acesso, parcialmente limpo, com construções e galpões e em área industrial, o que valoriza o imóvel segundo mercado imobiliário local.

Benfeitorias: São duas construções menores, logo à esquerda da entrada, que serviam de refeitório, vestiários e área administrativa quando a empresa ainda funcionava; e um galpão maior de alvenaria



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO

construídos. Segundo Certidão Venal expedida pelo Município de Ferraz de Vasconcelos, a área construída é de 5.043,50 m².

Ocupação: O imóvel é ocupado, desde a desativação da empresa, por algumas famílias que agora residem no local.

Observações: Os débitos municipais do imóvel registrados na inscrição municipal, conforme extrato de débito, perfazem um valor de **R\$ 795.389,58 (setecentos e noventa e cinco mil trezentos e oitenta e nove reais e cinquenta e oito centavos)**. Os lançamentos não inscritos são no valor de R\$ 33.310,15 (trinta e três mil trezentos e dez reais e quinze centavos).

Metodologia: Método Evolutivo, em decorrência da escassez de imóveis com proporção de terreno e área construída semelhantes à venda na região.

Avaliação: Tendo em vista as características do bem e o preço médio de mercado, avalio o imóvel em **R\$ 11.405.000,00 (onze milhões quatrocentos e cinco mil reais)**.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO SEM ÁREA CONSTRUÍDA

ÁREA	11.175,00m²
Valor médio do m²	R\$ 400,00
VALOR TOTAL	R\$ 4.470.000,00

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

CUB (Custo Unitário Básico) do Estado de São Paulo (GI - abril/2025) = R\$ 1.169,45

Área Construída x CUB = 5.043,50 m² x R\$ 1.169,45 = **R\$ 5.898.121,08**

Valor total do Imóvel (terreno + área construída) = R\$ 10.368.121,08

Valor final com valorização da área industrial (+10%) = R\$ 11.405.000,00 (onze milhões quatrocentos e cinco mil reais)

ANDRE FERREIRA Assinado de forma digital por
ANDRE FERREIRA LIMA:178365
LIMA:178365 Dados: 2025.05.27 19:14:19
-03'00'

André Ferreira Lima
Oficial de Justiça Avaliador do TRT 2



Documento assinado eletronicamente por ANDRE FERREIRA LIMA, em 27/05/2025, às 19:18:25 - db5417a
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25052719182326400000402676266?instancia=1>
Número do processo: 0401600-12.2005.5.02.0009
Número do documento: 25052719182326400000402676266



Documento assinado eletronicamente por BRENNA SOUZA LACERDA, em 29/05/2025, às 19:23:48 - 123c2b2
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25052919233786800000403129358?instancia=1>
Número do processo: 0401600-12.2005.5.02.0009
Número do documento: 25052919233786800000403129358



Documento assinado eletronicamente por BRENNA SOUZA LACERDA, em 19/09/2025, às 16:41:08 - 136312a
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25091916410530300000420953687?instancia=1>
Número do processo: 0401600-12.2005.5.02.0009
Número do documento: 25091916410530300000420953687











