



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

Processo n.º **1001382-24.2019.5.02.0241**
1ª Vara do Trabalho de Cotia - SP

AUTO DE PENHORA DE IMÓVEL

Aos 07.10.2025, às 9h15min, na Rua Grécia, quadra 9, lote 14, Residencial Europa, Capim Azedo, Ibiúna, SP, 18.150-000, eu, oficial de justiça avaliador federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado cujo número é 07bc91e, passado a favor de ALEXANDRO FRANCISCO MONTEIRO, em desfavor de ESPOLIO DE NIVALDO DOS SANTOS, para pagamento da importância de R\$ 145.257,54 (data da atualização: 30.09.2025), depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à vistoria e à penhora do(s) seguinte(s) bem(ns):

A) DESCRIÇÃO OFICIAL: "IMÓVEL: LOTE N.º 14 (QUATORZE) DA QUADRA 09 (NOVE), integrante do loteamento denominado RESIDENCIAL EUROPA - SITUAÇÃO-: Bairro do Capim Azêdo, zona Urbana, deste Município - DESCRIÇÃO -: Lote medindo 250,00 M2 (duzentos e cinquenta metros quadrados), assim descrito e confrontado -: mede 10,00 ms (dez metros) de frente para a Rua Grécia, à direita, mede 25,00 ms (vinte e cinco metros), confrontando com o lote 13, nos fundos, mede 10,00 ms (dez metros), confrontando com o lote n.º 25, e a esquerda, mede 25,00 ms (vinte e cinco metros), confrontando com o lote n.º 15."; consoante averbação n.º 1, "sobre esse lote", pesam restrições quanto à construção e quanto ao uso do mesmo; consoante registro n.º 3, há hipoteca;

A.1) PERCENTUAL PENHORADO OU FRAÇÃO IDEAL PENHORADA: 100,0% (cem por cento);

A.2) MATRÍCULA: **15.808 (quinze mil, oitocentos e oito);**

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

A.4) INSCRIÇÃO CADASTRAL: 40.95962.42.09.0155.00.000;

A.5) LOCALIZAÇÃO: -23.673752382926807, -47.20943730699231 [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 Grécia, quadra 9, lote 14, Residencial Europa, Capim Azedo, Ibiúna, SP, 18.150-000 (PERÍMETRO URBANO);



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

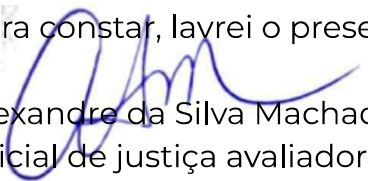
Processo n.º **1001382-24.2019.5.02.0241**
1ª Vara do Trabalho de Cotia - SP

A.6) CONSTRUÇÕES E/OU BENFEITORIAS ASSENTADAS SOBRE O IMÓVEL QUE NÃO ESTÃO AVERBADAS NA MATRÍCULA: salvo melhor juízo, há construção(ões) e/ou benfeitoria(s) que não está(ão) averbada(s) na matrícula, consoante descrito no item A.8;

A.7) OCUPAÇÃO ATUAL: o lote é vizinho ao lote da residência e é utilizado como depósito ou garagem e quintal com piscina, árvores e um canil;

A.8) EM VISTORIA, constatei que o lote fica em um loteamento aberto em uma rua pavimentada; o lote é plano, com dois níveis: um da garagem e um do quintal; no lote, há vegetação de pequeno a médio porte; no lote, constatei as seguintes construções e/ou benfeitorias (as quais não estão averbadas na matrícula e são penhoradas neste ato): garagem ou depósito (padrão de construção baixo; em estado de conservação de razoável a precário), piscina (padrão de construção normal; em bom estado de conservação) e canil (padrão de construção baixo; em estado de conservação de razoável a precário); a área de todas as construções e/ou benfeitorias acima descritas é de, aproximadamente, 106,00 m² (cento e seis metros quadrados); 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 n.º **1001382-24.2019.5.02.0241**
1ª Vara do Trabalho de Cotia - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Aos 10.10.2025, eu, oficial de justiça avaliador federal, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado cujo número é 07bc91e, procedi à avaliação do imóvel:

TERRENO

Valor médio de áreas semelhantes: o valor de mercado médio 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 imóvel situa-se na zona urbana. No plano diretor do município, o imóvel localiza-se na zona de urbanização em consolidação. No plano de manejo da APA de Itupararanga, o imóvel localiza-se na zona de ocupação consolidada.

Imobiliária	Código	Local	Área	Valor	Valor do m2
Tiago Henrique Negócios Imobiliários	TE-001	Residencial Europa	250,00	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00
Paulo Ribeiro Corretor de Imóveis	1435	Residencial Europa	250,00	R\$ 160.000,00	R\$ 640,00
Particular	MLB-4224039467	Residencial Europa	250,00	R\$ 160.000,00	R\$ 640,00

Acesso aos 10.10.2025.

Consideramos um percentual de 10,0% para depreciar o valor em virtude de taxa de regateio e intermediação imobiliária:

Número de amostras	3
Valor médio do m2	R\$ 613,33



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

Processo n.º **1001382-24.2019.5.02.0241**
1ª Vara do Trabalho de Cotia - SP

Taxa de regateio e corretagem (-10%)	R\$ 61,33
Valor médio com desconto da taxa de regateio e corretagem	R\$ 552,00

Cálculo do valor final	
Área (m2)	250,00
Valor	R\$ 138.000,00

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.

Utilizei a tabela de Ross-Heidecke para depreciação do valor do CUB, tendo em vista idade aparente e estado de conservação:

Galpão industrial	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\$ 1.136,93	50	17	34	48,40	0,52	R\$ 591,20
Padrão normal	C - regular					
Preço de um novo	Vida útil em anos	Idade aparente em anos	Proporção de tempo	Índice K	Coeficiente	Valor atual
R\$ 2.399,53	50	1	2	3,51	0,96	R\$ 2.303,55

Valor das construções (a área foi calculada de forma aproximada):

Data da Vistoria	Área total		Valor total
------------------	------------	--	-------------



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

Processo n.º **1001382-24.2019.5.02.0241**
1ª Vara do Trabalho de Cotia - SP

10/10/2025	106,00			R\$ 63.206,70
Descrição	Área	Fator de ajuste	Valor m2	Valor
1 – garagem	60,00	1,00	R\$ 591,20	R\$ 35.472,22
2 - canil	06,00	1,00	R\$ 591,20	R\$ 3.547,22
3 - piscina	18,00	0,40	R\$ 921,42	R\$ 16.585,55
4 - área ao redor da piscina	22,00	0,15	R\$ 345,53	R\$ 7.601,71

CONCLUSÃO

Valor - terra nua	R\$ 138.000,00
Valor - construções e/ou benfeitorias	R\$ 63.206,70
Valor total	R\$ 201.206,70

Portanto, avalio o imóvel em **R\$ 201.206,70 (duzentos e um mil, duzentos e seis reais e setenta centavos)**; tudo para garantia da dívida referida no mandado.

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 n.º 1001382-24.2019.5.02.0241
1ª Vara do Trabalho de Cotia - SP

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que intimei a senhora ROSA BENEDITA RAMOS DOS SANTOS, CPF 050.775.208-28, para ciência da penhora e da avaliação referidas no auto e no laudo acima e de que tem o prazo legal, para apresentar embargos, tendo recebido contrafe.

Ibiúna, 21/10/2025, às 12h05 min.

Alexandre da Silva Machado
Alexandre da Silva Machado
Oficial de Justiça avaliador federal

AUTO DE DEPÓSITO

Aos 21/10/2025, depois de realizada a penhora, fiz o depósito do(s) bem(ns) penhorado(s) em mãos do(a) senhor(a) abaixo qualificado(a), o(a) qual, como depositário(a), obriga-se a não abrir mão dos mesmos sem autorização do Juízo, sob as penas da lei. Feito, assim, o depósito, para constar, lavrei o presente, que assino com o(a) depositário(a).

Alexandre da Silva Machado
Alexandre da Silva Machado
Oficial de Justiça avaliador federal

Rosa Benedita Ramos dos Santos
Depositário(a)

Nome: ROSA BENEDITA RAMOS DOS SANTOS

Nacionalidade: brasileira

Estado civil: viúva

Profissão: trabalhista

RG n.º 10.418.152 - SSP/SP

CPF n.º 050.775.208-28

Residente e domiciliado na(o) Rua Grécia, quadra 9, lote 13, Residencial Europa, Capim Azedo, Ibiúna, SP, 18.150-000.

JUSTIÇA DO TRABALHO
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (SP)

Central de Mandados de Osasco
Fórum Trabalhista de Cotia
Avenida Rotary, 175, Jardim Nomura
Cotia - SP - CEP 06717-090
Site: www.trtsp.jus.br

Pág.: 6/6





