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

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

9ª VARA DO TRABALHO DE GUARULHOS

OFICIAL DE JUSTIÇA

Mandado nº: 7c9db3d Autos: 0193000-21.2008.5.02.0319
Exequente : WILSON JOSE DOS SANTOS
Executado : NANCY RIBEIRO MARTINS e outros

No dia 16 de novembro de 2024, às 17h00min, na Rua Augusta Dos Santos Augusto, 41, Jardim Palmira, Guarulhos-SP, para garantia da execução no valor de R$ 117.409,86 (atualizado em 15/04/2024), **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** abaixo descrito:

Descrição Oficial: "IMÓVEL: Um Terreno constituido pelo lote nº 32-A da quadra nº 08, do loteamento denominado "JARDIM PALMIRA", situado no Bairro do Cabuçu, perímetro urbano desta cidade, medindo 7,00 metros de frente para a Rua Augusta dos Santos Augusto, igual medida nos fundos, por 22,00 ms da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 154,00ms², confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o lote nº 33, pelo lado esquerdo com o lote nº 32, e, nos fundos, com o lote nº 24, todos da mesma quadra já referidas, terreno esse distante 42,00ms do ponto onde começa a curva da esquina formada pela Rua Augusta dos Santos Augusto com a Rua Jayme dos Santos Augusto Filho, localizado no lado esquerdo de quem desta última entra na primeira e segue em direção à Rua Guido Domenicci, na quadra completada pela Rua Glaucio Antonio Galli."

Matrícula nº 78.534 **Cartório:** 2º de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP

Nº do Cadastro de Contribuinte: 081.21.72.0567.01.000-4

Endereço atualizado: Rua Augusta Dos Santos Augusto, 39 e 41, Jardim Palmira, Guarulhos-SP, CEP 07076-020.

Benfeitorias não constantes na matrícula: O imóvel é misto de comércio e residência, composto de três pavimentos, em construção localizada na parte da frente, e dois pavimentos, na construção dos fundos, totalizando 318,85m² construídos (metragem fornecida pela Prefeitura de Guarulhos), distribuídos da seguinte forma: **FRENTE: 1) TÉRREO:**.Salão comercial, de, aproximadamente, 80m², com banheiro; **2) PISO INTERMEDIÁRIO:** Salão comercial, com banheiro; **3) PISO SUPERIOR:** 2 apartamentos, identificados como Casas 01 e 02, compostas por 1 Banheiro, 1 Quarto, 1 Cozinha com Lavanderia pequena; **FUNDOS: 1) PISO TÉRREO:** 1 Casa, identificada como Casa 05, composta por 1 Quarto, 1 Banheiro, 1 Sala e 1 Cozinha com Lavanderia Pequena; **2) PISO SUPERIOR:** 2 apartamentos, identificados como Casas 03 e 04, compostas de Cozinha, Quarto e Banheiro.

Ocupação atual: O imóvel é administrado pela Imobiliária Monte Carlo S/S Ltda, CNPJ 51.265.635/0002-32, CRECI 3981J, que faz a intermediação das locações. Os salões comerciais e as unidades habitacionais identificadas como 03 e 04 estavam desocupados e há cartazes da administradora na faixada com divulgação para locação. A Casa 01 está alugada para Moisés de Souza Domingues Gonçalves, que reside no local com a esposa e dois filhos; A Casa 02 está alugada para Marcos Márcio, que nela reside sozinho; A Casa 05 está alugada para Alexandre Chialastri de Oliveira, que nela reside sozinho.

Proprietários: (R. 05, 15/10/2010) **NELIO ANTONIO SIMÕES COELHO**, português, comerciante, RNE W434363-C-SE/DPMAF e CPF/MF nº 264.200.448/12, casado sob as leis vigentes em Portugal em 18 de julho de 2003, com **NANCY RIBEIRO MARTINS**, portuguesa, do lar, RNE V670643-3-SE/DPMAF, e CPF/MF nº 234.110.208/57, residente na Rua Salvador Romeu, nº 227, Vila Isolina Mazzei, São Paulo – Capital.

PJe Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - b4f2d63

Débitos/Ônus (Não deduzidos do valor de avaliação): Na data da 20/11/2024, constava débitos com a municipalidade, no valor de R$33.663,20 (trinta e três mil, seiscentos e sessenta e três reais e vinte centavos).

Anexos: Fotos e documentos da municipalidade

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Valor total, NCPC, art. 843): R$ 950.000,00 (novecentos e cinquenta mil reais).
Valor da quota do devedor (50%): R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).
Valor da quota da coproprietária (NCPC 843, §2º) (50%): R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais).

Critério para avaliação: média de valores de imóveis similares nas imediações (anúncios online) e constatação local.

Augusto César Machado Tameirão – Matrícula 184.330
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - b4f2d63

IMAGENS DO IMÓVEL AVALIADO



IMAGEM 01 – FOTOGRAFIA TIRADA EM 16/11/2024

Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - b4f2d63

OFICIAL DE JUSTIÇA



IMAGEM 02 – FOTOGRAFIA TIRADA EM 24/09/2024

PJe Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - b4f2d63



IMAGEM 03 – TELA EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS REFERENTE A 07/2024

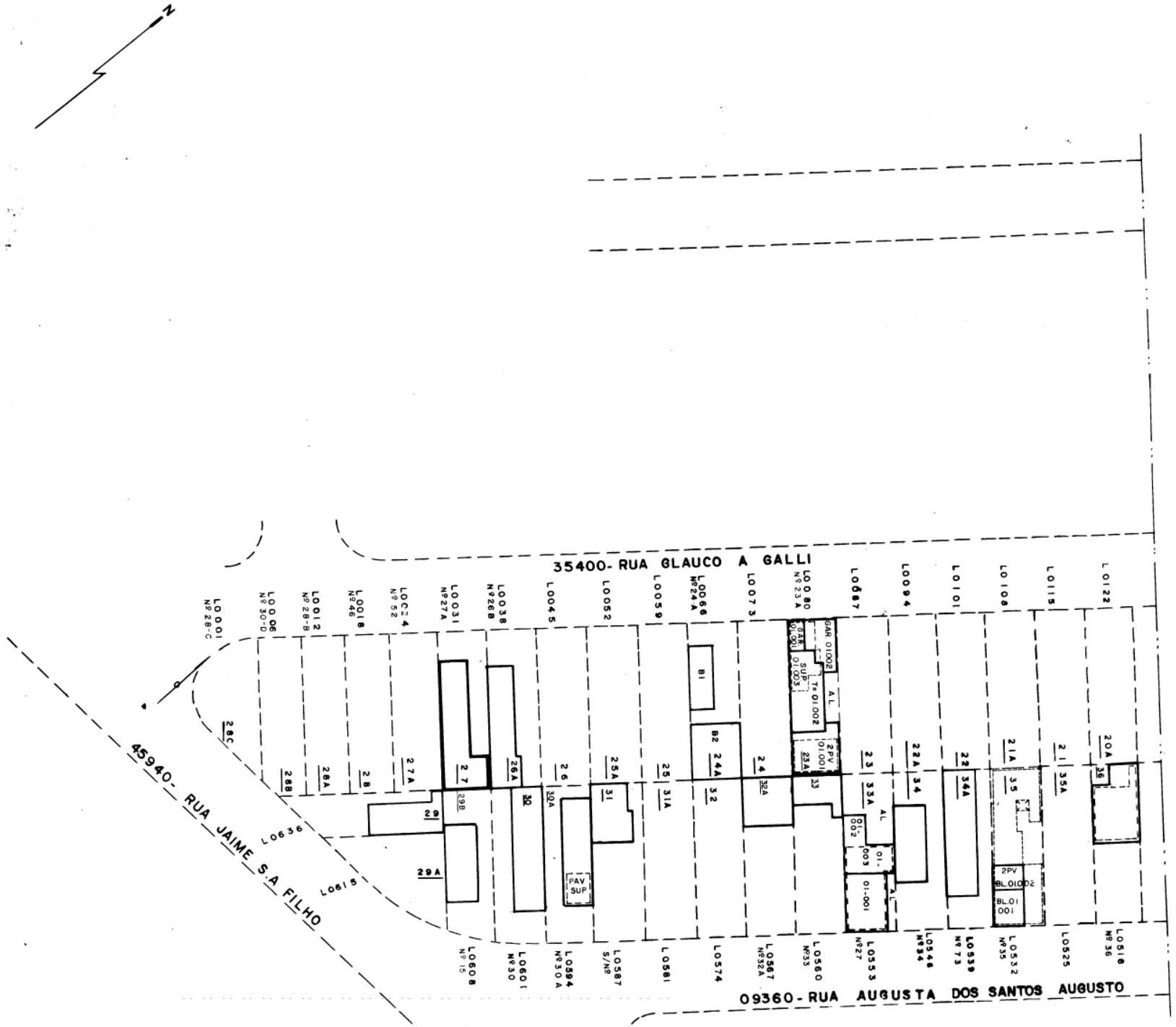
Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - b4f2d63



IMAGEM 04 – TELA EXTRAÍDA DO GOOGLE EARTH 3D



IMAGEM 04 – TELA EXTRAÍDA DO GOOGLE EARTH 2D



PLANTA ESQUEMÁTICA

Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - a752805
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2A REGIAO:03241738000139
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/24112517124153600000377763862?instancia=1
Número do processo: 0193000-21.2008.5.02.0319
Número do documento: 24112517124153600000377763862

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS - CONSULTA LANÇAMENTO - BASE DE LANÇAMENTOS DO EXERCÍCIO DE 2024

Inscrição: **081.21.72.0567.00.000-5** Antiga Inscr: Inscr. Omissa:

Região: 1 Face: 3 Atualizado em : 06/06/2018 Recibo: **2024-002-035594** Tributação: 0-Normal

Proprietário.....: NELIO ANTONIO SIMOES COELHO CPF/CNPJ : 264.200.448-12
Compromissário: CPF/CNPJ:

Local.: RUA AUGUSTA DOS SANTOS AUGUSTO N.: 32A
Compl: Bair/Lot: JD PALMIRA Apto Bloco CEP 07076-000
Lote: 32A Quadra: 8 Nº Oficial: 41 Nº Porta: Nº Ant:

ENDEREÇO DE ENTREGA

Ender.: N.:
Compl.: Bairro:
Cidade: UF: CEP -

CARACTERISTICAS DE TERRENO / CONSTRUÇÃO

Área Terreno: 154,00 Cat.Ocup : 4-Particular Regim Ocup: 1-Vaga
Área Edifica: 318,85 Ano Construc: 2014
Testada Princ: 7,00 Situação : 2-Meio Quadra
Soma Testada: 7,00
Fração Ideal: 0 Tip Edif: 50.10 - Edif. Comer. Simples Utiliz: 1-Comercial

Exist de: 00-Nenhum Edícula: 0-Nao Possui Num Quartos+salas: 2 Num Banheiros: 10
Num Pavimentos: 3 Serv Urb: 07-Luz-Esg-Agua Recuos: 00-Nenhum Instal: 3-Hid.e Eletr

BENFEITORIAS DE FACE DE QUADRA COD. VALOR M2..: 521

Água:	Sim	Esgoto:	Sim	Galer:	Sim	B.Lobo:	Nao	Luz:	Sim	Força:	Sim
Telef:	Nao	Ilumin:	Sim	Pavim:	Sim	M.Fio:	Sim	Sarjet:	Sim	C.Lixo:	Sim
Postal:	Sim	Tel Pub:	Nao	Tr.Col:	Nao	Hidran:	Nao	U.Solo:	Nao	Árvore:	Sem Arvores

DADOS DO LANÇAMENTO

Vlr. Venal do Terreno	22.635,4128 UFG	R$	97.461,30	Valor da UFG: 4,3057
Vlr. Venal da Construção	107.411,5758 UFG	R$	462.482,02	Lançado em: 01/01/2024
Vlr. Venal do Imovel	130.046,9886 UFG	R$	559.943,32	
Vlr. Venal do Terreno P/ IPTU	18.032,3343 UFG	R$	77.641,82	
Vlr. Venal da Construção P/ IPTU	85.929,2607 UFG	R$	369.985,62	
Vlr. Venal do Imovel P/ IPTU	103.961,5950 UFG	R$	447.627,44	

FAIXAS VALOR VENAL		ALIQUOTA	VALOR UFG
I	20.000,0000	0,80	160,0000
II	30.000,0000	1,20	360,0000
III	50.000,0000	1,60	800,0000
IV	3.961,5951	1,80	71,3087
V			

				UFG 2024		UFG 2017
Valor do Cálculo :	1.391,3087	UFG	R$	5.990,56	R$	4.326,00
Valor Renúncia :	0,0000	UFG	R$	0,00	R$	0,00
Desc. 5% Lei 7.087/2012 :	0,0000	UFG	R$	0,00	R$	0,00
Valor do Lancamento :	1.391,3087	UFG	R$	5.990,56	R$	4.326,00
Valor da Cota Unica :	1.252,1778	UFG	R$	5.391,50	R$	3.893,40
Valor da Parcela :	115,9424	UFG	R$	499,21	R$	360,50

Descrição das Rubricas	Valor em Reais	Valor em UFG
5 IPTU	5.990,56	1.391,3087

PC	Dt. Vencto	Dt Baixa	Tipo de Baixa	Usuário	Processo
001	07/02/2024	23/01/2024	Paga	ROCCOAC	
002	23/02/2024	22/02/2024	Paga	ROCCOAC	
003	23/03/2024	25/03/2024	Paga	ROBERTOB	
004	23/04/2024	23/04/2024	Paga	ROBERTOB	
005	23/05/2024	21/05/2024	Paga	ROBERTOB	
006	23/06/2024	24/06/2024	Paga	ROBERTOB	
007	23/07/2024	23/07/2024	Paga	ROBERTOB	
008	23/08/2024	23/08/2024	Paga	ROBERTOB	
009	23/09/2024		Em ATRASO		
010	23/10/2024		a VENCER		
011	23/11/2024		a VENCER		
012	23/12/2024		a VENCER		
099	07/02/2024		Vencto Alterado		

Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - bad1439
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2A REGIAO:03241738000139
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/24112517124160900000377763863?instancia=1
Número do processo: 0193000-21.2008.5.02.0319
Número do documento: 24112517124160900000377763863

Ficha do Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastral 081.21.72.0567.00.000

Inscrição: **081.21.72.0567.00.000-5** **Antiga Inscrição:** **Inscrição Omissa**

Face: 3 Região: 1 Ult. Atualizacao em: 08/02/2019 por ERIKAST Data Inclusao: 29/10/1996

Vínculo	Nome	CPF	CNPJ
Proprietario	NELIO ANTONIO SIMOES COELHO	264.200.448-12	
Co-Proprietario	NANCY RIBEIRO MARTINS	234.110.208-57	

Local.: RUA AUGUSTA DOS SANTOS AUGUSTO N Oficial 41 N Cad 32A

Compl: Loteam: N Porta

Bairro: JD PALMIRA CEP 07076-000 Lt: 32A Qd: 8 Tribu.: 0-Normal

CORRESPONDÊNCIA

Ender.: N.:

Compl.: Bairro:

Cidade: UF: CEP Cx Postal:

TERRENO Código Valor m2: 521

Área: 154,000 F.Ideal: 0,000 Nº Testadas= 1 Soma: 7,000 Princ: 7,000

Forma: 1-Regular Muro: 1-Com Fech: 2-Alvenaria

Calc : 1-Com Sit: 2-Meio Quadra Topo: 2-Aclive

Categ : 4-Particular Te / Pr: 1-Edificado Sitio: 1-Nao

FACE DE QUADRA

Água:	Sim	Esgoto:	Sim	Galer.:	Sim	Bca.Lb.:	Nao	Luz:	Sim	Força	Sim
Telef:	Nao	Ilum.:	Sim	Pavim.:	Sim	M. Fio.:	Sim	Sarj.:	Sim	Col.Lixo	Sim
Postal:	Sim	Tel.Pb.:	Nao	Trans.C:	Nao	Hidran.:	Nao	U.Solo:	Nao	Arvores	Sem Arvores

CONSTRUÇÃO

Área: 318,850 Ano: 2014 N.Pav: 3 N.Q+S: 2 N. Banh: 10

Tipo Edif : 50.10 - Edif. Comer. Sim Categ Ocup: 4-Particular Regim Ocup: 1-Vaga

Utiliz : 1-Comercial Serv Urban : 07-Luz-Esg-Agua Recuos : 00-Nenhum

Instal 3-Hid.e Eletr Exist de : 00-Nenhum Edícula : 0-Nao Possui

Num.Antigo:

Processo	Data	Assunto
1/2012	05/09/2013	FORMULARIO
15322/2015	06/06/2018	REGULARIZAÇÃO PARA 2019
29570/96	29/10/1996	CONVERSÃO ZIM/ORACLE

Documento assinado eletronicamente por AUGUSTO CESAR MACHADO TAMEIRAO, em 25/11/2024, às 17:21:11 - e56b529
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2A REGIAO:03241738000139
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/24112517124168900000377763864?instancia=1
Número do processo: 0193000-21.2008.5.02.0319
Número do documento: 24112517124168900000377763864