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

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

13ª VARA DO TRABALHO DE GUARULHOS

OFICIAL DE JUSTIÇA

Mandado nº: 768719e Autos: 1001813-98.2022.5.02.0323
Exequente : JOAO CONCEICAO PIO DA SILVA
Executado : ENERGIA TRANSPORTES ESPECIALIZADOS EIRELI E OUTROS (3)

No dia 23 de abril de 2025, às 14 h 10 min, na Rua Nova Aliança do Ivaí, 106 (antigo 16), Vila Galvão, Guarulhos/SP - CEP 07063-170, para garantia da execução no valor de R$ 104.285,38 (atualizado em 04/02/2025), **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** abaixo descrito:

Descrição Oficial: "IMÓVEL: Um terreno sem benfeitorias, situado no bairro de Vila Galvão, perimetro urbano deste distrito, município e comarca de Guarulhos, medindo 5,00ms (cinco metros) de frente para a Rua Nova Aliança do Ivaí, por 40,45ms (quarenta metros e quarenta e cinco centímetros), pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, em três segmentos de reta sendo: 17,00ms (dezessete metros), defletindo a direita mede 7,45ms (sete metros e quarenta e cinco centímetros), defletindo a esquerda mede 16,00ms (dezesseis metros), confrontando sempre com Antonio Lopes da Cruz e Valdemar Vila Nova; 29,96ms (vinte e nove metros e noventa e seis centímetros) da frente aos fundos pelo lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Nair Rabelo Monteiro Magalhães; 15,49ms (quinze metros e quarenta e nove centímetros) na linha dos fundos, em três segmentos de reta, sendo 5,20ms (cinco metros e vinte centímetros) confrontando com o remanescente 2do imóvel, defletindo a esquerda mede 3,04ms (três metros e quatro centímetros) onde também confronta com o remanescente do imóvel e deflete a direita onde mede 7,25ms (sete metros e vinte e cinco centímetros) onde confronta com a propriedade de Carlos Forlano e Dalva Ribeiro Forlano, encerrando a área total de 267,75ms (duzentos e sessenta e sete metros e setenta e cinco decímetros quadrados)". (AV.02, de 13/04/2009): "(...) foi construído um (...) sobrado (com 2 pavimentos) (...) com 261,06m2 (...)".
Matrícula nº 86.964 **Cartório :** 2º de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
Nº do Cadastro de Contribuinte: 083.21.86.0399.00.000.1
Endereço atualizado: Rua Nova Aliança do Ivaí, 106 (antigo 16), Vila Galvão, Guarulhos/SP - CEP 07063-170
Benfeitorias não constantes na matrícula: Conforme registro da prefeitura, consta área construída de 329,95m² (em 1994), do tipo residencial simples, com 3 quartos, sala, cozinha e dois banheiros.

Ocupação atual: aparentemente desocupado

Proprietário: (R. 03 e AV.06) FÁBIO ALVES HERNANDES DA SILVA (100%)

Débitos/Ônus (Não deduzidos do valor de avaliação): Há caução locatícia (av.07, 30/07/21), indisponibilidades (av. 08 e 12), existência de ações (av. 9 e 10) e penhoras (av.11 e 13).

IPTU: R$ 24.094,35, Condomínio: R$ não há

Anexos: Fotos e documentos da municipalidade
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Valor total, CPC, art. 843):R$ 900.000,00
Valor da quota do devedor (100%): ..... R$ o mesmo
Valor da quota dos coproprietários/cônjuge (**CPC 843, §2º**) R$ não há.

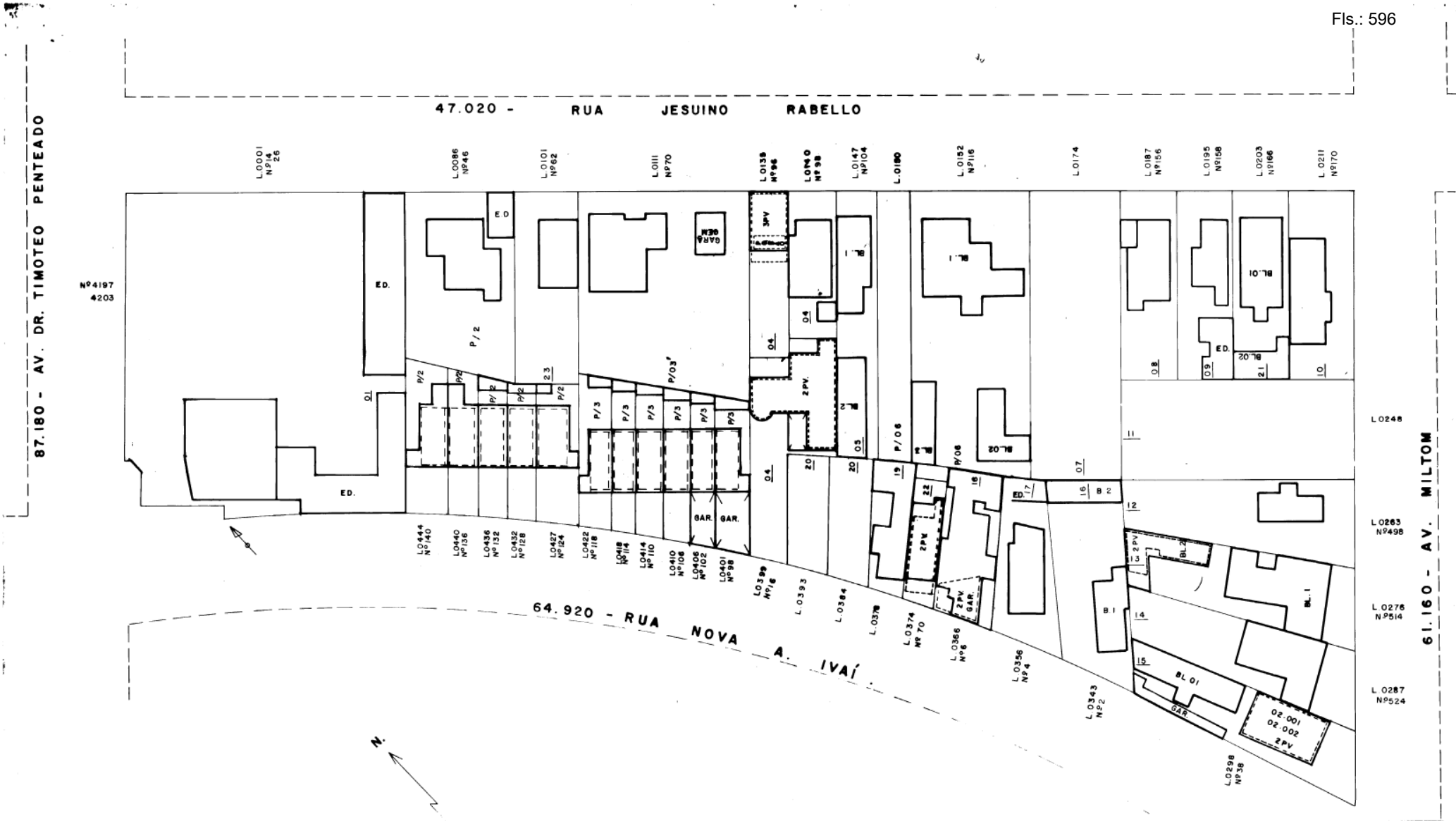
Critério para avaliação: média de valores de imóveis similares nas imediações (anúncios online) e constatação local.

Anderson de Almeida
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - 23acc8a
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201562800000397493831?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201562800000397493831



Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - d2d3e1e
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201597000000397493832?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201597000000397493832



CTM - GUARULHOS				
CÓDIGO ATUAL			CÓDIGO ANTIGO	
FOLHA	PARAM.	QUADRA	ZONA	QUADRA
083	21	86	43	84
LOTEAMENTO		QUADRA	EXECUTADO EM	
VILA MILTON		——	23/8/79	
ESCALA ± 1:500		DESENHISTA EVERALDO		
ELABORADO POR CADASTRO TÉCNICO				

Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - 1e74f7c
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201644600000397493837?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201644600000397493837



Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - 253da70
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201662800000397493839?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201662800000397493839



Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - f4fcbc4
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201688800000397493840?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201688800000397493840

Ficha do Cadastro Imobiliário

Inscrição Cadastral 083.21.86.0399.00.000

Inscrição: **083.21.86.0399.00.000-1** **Antiga Inscrição:** **043-084-004A** **Inscrição Omissa**

Face: 4 Região: 1 Ult. Atualizacao em: 21/01/2025 por PORTAL Data Inclusao: 13/11/2000

Vínculo	Nome	CPF	CNPJ
Proprietario	FABIO ALVES HERNANDES DA SILVA	218.882.208-05	

Local.: RUA NOVA ALIANCA DO IVAI N Oficial 106 N Cad 16

Compl: Loteam: VILA GALVAO N Porta

Bairro: VILA GALVAO CEP 07063-170 Lt: B Qd: Tribu.: 0-Normal

CORRESPONDÊNCIA

Ender.: RUA NOVA ALIANCA DO IVAI N.: 106

Compl.: ANTIGO 16 Bairro: VILA GALVAO

Cidade: GUARULHOS UF: SP CEP 07063-170 Cx Postal:

TERRENO Código Valor m2: 670

Área: 267,750 F.Ideal: 100,000 Nº Testadas= 1 Soma: 5,000 Princ: 5,000

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

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

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

FACE DE QUADRA

Água:	Sim	Esgoto:	Sim	Galer.:	Nao	Bca.Lb.:	Nao	Luz:	Sim	Força	Nao
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: 329,950 Ano: 1994 N.Pav: 2 N.Q+S: 3 N. Banh: 2

Tipo Edif : 11.30 - Resid. Simples Categ Ocup: 4-Particular Regim Ocup: 3-Propria

Utiliz : 0-Residencial Serv Urban : 21-Tel-Luz-Agua Recuos : 01-Frente

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

Num.Antigo: 98-fds

Processo	Data	Assunto
10664/2011	21/03/2011	CANCELAMENTO
11807/2012	23/03/2012	CANCELAMENTO
9239/99	13/11/2000	CONVERSÃO ZIM/ORACLE

Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - e8549c6
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201710800000397493842?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201710800000397493842

PREFEITURA DE GUARULHOS

Data Emissão 15/04/2025

DADOS CADASTRAIS

Inscrição Imobiliária: 083.21.86.0399.00.000 Inscrição Mobiliária: Não estabelecido: Matrícula: Nº Cadastro 1081992

Proprietário : FABIO ALVES HERNANDES DA SILVA CPF ou CNPJ: 218.882.208-05

Compromissário: CPF ou CNPJ:

Ramo de Atividade: Situação: Ativa em 13/11/2000

Local do Imóvel: RUA NOVA ALIANCA DO IVAI Nº 106 VILA GALVAO CEP 07063-170 Lote: B Quadra: Placa:

Endereço Entrega: RUA NOVA ALIANCA DO IVAI Nº 106 ANTIGO 16 VILA GALVAO CEP 07063-170 GUARULHOS SP Nro. SAAE: RGI:

POSIÇÃO ANALÍTICA DE LANÇAMENTOS

Ano	Tipo	Recibo	Vl.Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Proc/Ano	Status
2013	003-IPTU/ADITAMENTO	0000178	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161139656/2016 1	Prévia 2781957-2025-3891
2015	002-IPTU	0120600	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151365511/2019 1	Prévia 2781957-2025-3891
2016	002-IPTU	0122734	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151365511/2019 1	Prévia 2781957-2025-3891
2017	002-IPTU	0126453	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152695052/2018 1	Prévia 2781957-2025-3891
2018	002-IPTU	0129087	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	151365511/2019 1	Prévia 2781957-2025-3891
2022	002-IPTU	0270355	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158000369/2023 3	Prévia 2781957-2025-3891
2023	002-IPTU	0269874	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Prévia 2781957-2025-3891
2024	002-IPTU	0264911	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		Prévia 2781957-2025-3891
2025	002-IPTU	0268592	2.541,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2.541,42		
2025	041-PARCELAMENTO DIVIDA ATIV	0003891	21.552,93	0,00	0,00	0,00	0,00	21.552,93		

Totais	Vl.Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total
	24.094,35	0,00	0,00	0,00	0,00	24.094,35

Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - 1b5333e
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201724600000397493843?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201724600000397493843

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS - CONSULTA LANÇAMENTO - BASE DE LANÇAMENTOS DO EXERCÍCIO DE 2025

Inscrição: **083.21.86.0399.00.000-1** Antiga Inscr: 043-084-004A Inscr. Omissa:

Região: 1 Face: 4 Atualizado em : 16/12/2012 Recibo: **2025-002-268592** Tributação: 0-Normal

Proprietário.....: FABIO ALVES HERNANDES DA SILVA CPF/CNPJ : 218.882.208-05
Compromissário: CPF/CNPJ:

Local.: RUA NOVA ALIANCA DO IVAI N.: 16
Compl: Bair/Lot: VILA GALVAO Apto Bloco CEP 07063-170
Lote: B Quadra: Nº Oficial: 106 Nº Porta: Nº Ant:

ENDEREÇO DE ENTREGA

Ender.: RUA NOVA ALIANCA DO IVAI N.: 106
Compl.: ANTIGO 16 Bairro: VILA GALVAO
Cidade: GUARULHOS UF: SP CEP 07063-170

CARACTERISTICAS DE TERRENO / CONSTRUÇÃO

Área Terreno: 267,75 Cat.Ocup : 4-Particular Regim Ocup: 3-Propria
Área Edifica: 329,95 Ano Construc: 1994
Testada Princ: 5,00 Situação : 2-Meio Quadra
Soma Testada: 5,00
Fração Ideal: 100 Tip Edif: 11.30 - Resid. Simples Utiliz: 0-Residencial

Exist de: 00-Nenhum Edícula: 0-Nao Possui Num Quartos+salas: 3 Num Banheiros: 2
Num Pavimentos: 2 Serv Urb: 21-Tel-Luz-Agua Recuos: 01-Frente Instal: 3-Hid.e Eletr

BENFEITORIAS DE FACE DE QUADRA COD. VALOR M2..: 670

Água:	Sim	Esgoto:	Sim	Galer:	Nao	B.Lobo:	Nao	Luz:	Sim	Força:	Nao
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	82.582,1923 UFG	R$	372.495,24	Valor da UFG: 4,5106
Vlr. Venal da Construção	69.319,8867 UFG	R$	312.674,28	Lançado em: 01/01/2025
Vlr. Venal do Imovel	151.902,0791 UFG	R$	685.169,52	
Vlr. Venal do Terreno P/ IPTU	50.960,7298 UFG	R$	229.863,47	
Vlr. Venal da Construção P/ IPTU	55.455,9094 UFG	R$	250.139,42	
Vlr. Venal do Imovel P/ IPTU	106.416,6392 UFG	R$	480.002,89	

FAIXAS VALOR VENAL		ALIQUOTA	VALOR UFG
I	10.000,0000	0,30	30,0000
II	10.000,0000	0,50	50,0000
III	20.000,0000	0,80	160,0000
IV	20.000,0000	1,00	200,0000
V	46.416,6386	1,40	649,8330

				UFG 2025		UFG 2017
Valor do Cálculo :	1.089,8330	UFG	R$	4.915,80	R$	3.388,62
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 :	1.089,8330	UFG	R$	4.915,80	R$	3.388,62
Valor da Cota Unica :	980,8497	UFG	R$	4.424,22	R$	3.049,76
Valor da Parcela :	90,8194	UFG	R$	409,65	R$	282,38

Descrição das Rubricas	Valor em Reais	Valor em UFG
5 IPTU	4.915,80	1.089,8330

PC	Dt. Vencto	Dt Baixa	Tipo de Baixa	Usuário	Processo
001	07/02/2025	23/01/2025	Paga	ROBERTOB	
002	23/02/2025	24/02/2025	Paga	ROBERTOB	
003	23/03/2025	21/03/2025	Paga	ROCCOAC	
004	23/04/2025		a VENCER		
005	23/05/2025		a VENCER		
006	23/06/2025		a VENCER		
007	23/07/2025		a VENCER		
008	23/08/2025		a VENCER		
009	23/09/2025		a VENCER		
010	23/10/2025		a VENCER		
011	23/11/2025		a VENCER		
012	23/12/2025		a VENCER		
099	07/02/2025		Vencto Alterado		

Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 24/04/2025, às 14:23:16 - cff65e2
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25042414201743500000397493845?instancia=1
Número do processo: 1001813-98.2022.5.02.0323
Número do documento: 25042414201743500000397493845