

01ª VARA DO TRABALHO DE RIBEIRÃO PIRES/SP - Processo n. 1000983-83.2024.5.02.0446

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 22 dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e cinco, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado e identificado, em cumprimento ao mandado passado a favor de Patricia Paula de Almeida Matos, exequente, contra José Honorio Fernandes Correia e outros, executado, para pagamento da importância de R\$ 22.000,00, atualizada até 05/2025, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

Matrícula 30.649 – *Um terreno denominado Área A, situado no lugar antigamente denominado Sítio Pouso Alegre, perímetro urbano do Distrito de Ouro Fino Paulista e Comarca de Ribeirão Pires, com as seguintes medidas e confrontações: Faz frente para a Rua Zenkenti Fukui, tendo início no ponto A, desse ponto segue pela divisa com a propriedade de Ildefonso M. Fukui do lado esquerdo onde mede 128,00 metros, até encontrar o ponto B, desse ponto deflete à direita e segue pelo córrego Espírito Santo ou Betegas, que serve divisa com Antônio Bettega, em linha sinuosa até encontrar o ponto C desse ponto segue em linha reta pela divisa com a área B numa distância de 17,00 metros até encontrar o ponto D, desse ponto deflete à direita e segue pela divisa com área B numa distância de 150,00 metros até encontrar o ponto E, na Rua Zenkenti Fukui, desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Zenkenti Fukui numa distância de 91,00 metros até encontrar o ponto A onde tiverem início estas descrições e confrontações, encerrando com a área de 12.550,00 metros quadrados. Medidas e confrontações descritas na Matrícula de n. 30.649, do Livro 2, Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires. (Endereço do imóvel: Rua Zenkiti Fukui, 305, Ouro Fino, Ribeirão Pires/SP. Número de identificação: 2005147 e inscrição cadastral: 433-22-49-0280-00-0000).*

Benfeitorias não constantes da matrícula: Conforme consta na Ficha de Lançamento da Prefeitura de Ribeirão Pires/SP, no imóvel descrito acima encontram-se aproximadamente 390,78 m² de área construída; entretanto, no local verifiquei que existem duas construções: a) um galpão de aproximadamente 351 m² e b) uma casa, com aproximadamente 105 m².

Observações da diligência: A avaliação do imóvel foi conduzida com base no método comparativo direto de dados de mercado, levando em consideração as características individuais do bem, o valor praticado na região e a comparação com imóveis localizados nas proximidades, que apresentavam características semelhantes.



Ademais, com base na imagem de satélite anexada aos autos, na minha avaliação presencial, bem como o auxílio de corretores de imóveis, constatei a existência de um córrego natural ao longo do mesmo, cujas faixas marginais são legalmente protegidas. Esse fator foi devidamente considerado na avaliação mercadológica, em virtude das restrições ambientais aplicáveis, tratando-se de Área de Preservação Permanente (APP).

Avalio referido imóvel com todas as benfeitorias neles existente em **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**.

Paula Miranda Young
PAULA MIRANDA YOUNG

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal





PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES
FICHA DE LANÇAMENTO

Exercício 2025

Dados Gerais do Proprietário			
Nº de Identificação do Imóvel	2005147	Inscrição Cadastral	433-22-49-0280-00-0000
Proprietário	INDUSTRIA METALURGICA REZENDE TAVARES LTDA	CRC	35794
Compromissário	JOSE HONORIO FERNANDES CORREIA	CRC	97900
Endereço de Entrega	11030-080 - VENANCIO JOSE LISBOA, 44 APTO.12		
Bairro	PONTA DA PRAIA		
Cidade	SANTOS	Estado	SP
Outros Proprietarios	ANDREA SARMENTO SEONE FERNANDES CORREIA		71037
Dados Gerais do Terreno			
Logradouro	09443-250 - RUA ZENKITI FUKUI, 0		
Cód. Loteamento	245 SITIO POUSO ALEGRE	Quadra	Lote AREA A
Área do Terreno	12.550,00	Test. Principal	91,00
Fração Ideal	1,000000	Frente	0,00
Localização Física		Fundos	0,00
Pedologia		Patrimônio	
Muro		Cobrança	Normal
Matricula	30.649		Zona Zona59
Dados Gerais da Construção			
Área Edificada	390,78	Qtde. Edificações	1
Total de Áreas	390,78	Ano Construção	2020
			Qtd Pontos 22,00
			Classificação
Dados do Projeto			
Nro Processo		Data Habite-se	IdProjeto
Data Inicio		Data Encerramento	
Obs			
Fatores para Cálculo			
Conservacao	0,80	Qtd Testada	0,000
Localização Física	1,00	Equip. Urbano	0,000
		Pedologia	0,00
Valor do I.P.T.U. em Reais			
V. Venal Terreno	312.148,12	V. Venal Imóvel	462.922,73
V. Venal Edificação	150.774,61	V. Venal Imovel Informado	0,00
		M² Terreno	67,15
		M² Construído	831,53
Fórmulas de Cálculo			
Valor Venal Territoria I = Área do Terreno * M2 Terreno * Fração Ideal * (Fator Localização Física + Fator Qtd Testada + Fator Equip. Urbano + Fator Pedologia)			
Eventos	Aliquota	Valor Lançado	
Total Lançado		4.392,46	
101 Imposto Predial Urbano	0,9	3.981,27	
131 Excesso Territorial	2	411,19	

FichadeLancamento

Usuário vslana

18/08/2025 16:21:04



Documento assinado eletronicamente por PAULA MIRANDA, em 23/08/2025, às 15:56:51 - 1409b7e
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25082315533609700000416128989?instancia=1>
 Número do processo: 1000983-83.2024.5.02.0446
 Número do documento: 25082315533609700000416128989



PREF MUNIC DE RIBEIRAO PIRES

Extrato de Débito Agrupado por Exercício

Origem da Pesquisa: **Imobiliario** **2005147** vslana 18/08/2025 16:21:39 Página 1

Inscrição 433-22-49-0280-00-0000 CCI 2005147
 Proprietário INDUSTRIA METALURGICA REZENDE TAVARES LTDA
 Compromissário JOSE HONORIO FERNANDES CORREIA

Local do Imóvel 09443-250 - RUA ZENKITI FUKUI, 0
 Bairro/Loteamento SITIO POUSO ALEGRE Quadra: Lote: AREA A
 Endereço Entrega 11030-080 - VENANCIO JOSE LISBOA, 44 APTO.12

Débitos corrigidos até 18/08/2025

Tributo	Exercício	Situação	Original	Correção	Juros	Multa	Honorário	Total
Imposto Predial e Territorial	2025	Ativa	4.392,46		92,25	246,01		4.730,72
Imposto Predial e Territorial	2024	Ativa	4.224,92	167,70	593,01	439,30		5.424,93
Honorarios	2023	Ativa	7.984,64					7.984,64
Imposto Predial e Territorial	2022	Ativa	3.777,60	614,90	1.647,20	439,30		6.479,00
Imposto Predial e Territorial	2021	Ativa	3.417,89	974,37	2.196,14	439,23		7.027,63
Imposto Predial e Territorial	2020	Ativa	4.244,16	1.514,27	3.570,21	575,85	990,45	10.894,94
ISSQN Construcao	2020	Ativa	4.971,50	1.773,75	3.945,98	674,52	1.136,57	12.502,32
Imposto Predial e Territorial	2019	Ativa	4.107,82	1.650,11	4.232,08	575,76	1.056,59	11.622,36
Imposto Predial e Territorial	2018	Ativa	2.156,66	986,08	2.601,98	314,29		6.059,01
Imposto Predial e Territorial	2016	Ativa	2.023,16	1.206,08	3.465,78	322,93	701,80	7.719,75
Imposto Predial e Territorial	2014	Ativa	2.888,72	2.401,55	6.983,15	529,02	1.280,24	14.082,68
Contribuicao de Iluminacao	2013	Ativa	91,92	84,37	246,81	17,63	44,07	484,80
Imposto Predial e Territorial	2013	Ativa	2.413,63	2.215,33	6.688,84	462,91	1.178,08	12.958,79
Contribuicao de Iluminacao	2012	Ativa	87,60	88,68	275,00	17,64	46,89	515,81
Imposto Predial e Territorial	2012	Ativa	2.300,55	2.328,55	7.244,55	462,89	1.233,66	13.570,20
Contribuicao de Iluminacao	2010	Ativa	67,92	85,27	269,61	15,32	43,81	481,93
Imposto Predial e Territorial	2010	Ativa	1.844,18	2.315,27	7.507,81	415,99	1.208,33	13.291,58
Contribuicao de Iluminacao	2009	Ativa	65,53	87,65	290,28	15,32	45,88	504,66
Imposto Predial e Territorial	2009	Ativa	1.317,04	1.761,55	5.957,07	307,90	934,36	10.277,92
Contribuicao de Iluminacao	2008	Ativa	65,53	98,16	328,20	16,37	50,83	559,09
Imposto Predial e Territorial	2008	Ativa	639,12	957,33	3.242,51	159,63	499,86	5.498,45

GuiaExtrato 53.082,55 21.310,97 61.378,46 6.447,81 10.451,42 **152.671,21**











