



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO  
**CartPrecCiv 0011746-34.2023.5.15.0059**  
AUTOR: EDSON CAJUI DE MORGADO  
RÉU: AGROPECUARIA GERIVA S A

### CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 8d3c8c7

Destinatário: AGROPECUARIA GERIVA S A

### PENHORA, AVALIAÇÃO E REGISTRO EFETUADOS

Certifico que em cumprimento ao mandado supra, **efetuei a penhora e avaliação dos imóveis constantes das matrículas 4497, 4498 e 33019 (antiga 13281 – unidade 4 - alteração conforme Av.20) do CRI de Campos do Jordão/SP, conforme auto anexo.**

Certifico, que efetuei o **registro da penhora, via convênio Arisp, conforme cópias anexas da certidão de penhora e matrículas 4497 (Av.23), 4498 (Av.22) e 33019 (Av. 21) (atual numeração da matrícula 13281 – unidade 4) do CRI de Campos do Jordão.**

Certifico que em diligência ao endereço dos imóveis, constatei que no lote da matrícula 33019 há uma pequena edificação (um pequeno quiosque em alvenaria), assim como diversas árvores; constatei, ainda, que ele está anexado ao imóvel da matrícula 7837, e se localizam na Av. Central, 286 – Associação Jardim Vêu da Noiva – Campos do Jordão; quanto aos lotes das matrículas 4497 e 4498, constatei que não há edificação ou ocupantes, apenas algumas árvores, e que se localizam nos fundos do imóvel da Av. Central, 286 – Jardim Vêu da Noiva – Campos do Jordão, sendo que a viela, que daria acesso pela área interna do condomínio, ao imóvel da Matrícula 4498, foi incorporada ao imóvel da Av. Central, 286 (Matricula 7837), sendo que o acesso pode ser feito pela Avenida Pedro Paulo.

Certifico, ainda, que já em diligências anteriores, me dirigi ao endereço acima, onde conversei com o morador da Av. Central, 286, Sr. João José de Souza Lima, CPF 011.368.877-68, que declarou que os imóveis das matrículas 7837 e 33019 foram adquiridos pela empresa “Aquila Empreendimentos S/A”, que pertence a um parente, porém, não soube informar a data da compra; declarou que reside no imóvel citado no endereço acima de forma gratuita.

Certifico que o Sr. João autorizou o envio de documentos através de e-mail, assim, encaminhei ao Sr. João um e-mail, para ciência da penhora e

avaliação, conforme cópia anexa, no dia 10.11.23, com cópias do mandado e anexos e auto de penhora, tendo este confirmado o recebimento, por telefone.

Certifico que os imóveis das matrículas 4497 e 4498 estão localizados dentro da “Associação de Proprietários do Jardim Vêu da Noiva” e que o imóvel da matrícula 33019 está localizado “Condomínio Jardim Vêu da Noiva”, que são vizinhos, sendo ambos atendidos por rede básica de energia elétrica, água e telefonia.

Certifico que para avaliação dos terrenos efetuei pesquisa imobiliária entre os dias 6 e 10/11/23, obtendo os resultados abaixo, referentes a imóveis semelhantes aos penhorados, na mesma região:

1 - “Cadij Imóveis” – ref. TE0116\_CADI – a.t. 1000m<sup>2</sup> - R\$ 700.000,00 = R\$ 700,00/m<sup>2</sup> - ([https://www.cadij.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-1000-m-por-r-700-000-00-condominio-jardim-veu-da-noiva-campos-do-jordao-sp/TE0116\\_CADI](https://www.cadij.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-1000-m-por-r-700-000-00-condominio-jardim-veu-da-noiva-campos-do-jordao-sp/TE0116_CADI));

2 - “Arbo Imóveis” – ref. TE0120\_CADI – a.t. 1170m<sup>2</sup> - R\$ 600.000,00 = R\$ 512,82/m<sup>2</sup> - ([https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-1170-m-por-r-600-000-00-residencial-veu-da-noiva-campos-do-jordao-sp/TE0120\\_CADI](https://www.arboimoveis.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-1170-m-por-r-600-000-00-residencial-veu-da-noiva-campos-do-jordao-sp/TE0120_CADI));

3 - “Viva Real” – ref. 12784 – a.t. 1453m<sup>2</sup> - R\$ 890.000,00 = R\$ 612,52/m<sup>2</sup> - (<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-veu-da-noiva-bairros-campos-do-jordao-1453m2-venda-RS890000-id-2593070393/>);

4 - “Viva Real” – ref. TE0044 – a.t. 1100m<sup>2</sup> - R\$ 900.000,00 = R\$ 818,18/m<sup>2</sup> - (<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-veu-da-noiva-bairros-campos-do-jordao-1100m2-venda-RS900000-id-2571851876/>);

5 - “Viva Real” – ref. V22855 – a.t. 1000m<sup>2</sup> - R\$ 1.000.000,00 = R\$ 1000,00/m<sup>2</sup> - (<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-veu-da-noiva-bairros-campos-do-jordao-1000m2-venda-RS1000000-id-2647782752/>);

6 - “Julio Estefano Consultoria” – ref. 12496 – a.t. 1102m<sup>2</sup> - R\$ 230.000,00 = R\$ 208,71/m<sup>2</sup> - (<https://estefanoconsultoria.com.br/imoveis/12496-terreno-de-1102-m2-recanto-das-araucarias-campos-do-jordaosp/>).

Certifico que foram descartados os itens 2 e 5, de menor e maior valor por metro quadrado, respectivamente.

Certifico que com base nos dados restantes, obtive o preço médio de R\$ 710,23/m²; aplicando o desconto de 10% referente ao regateio, comum às transações imobiliárias, chega-se a R\$ 639,20; efetuando o arredondamento, obtive o valor final de R\$ 650,00 por metro quadrados, utilizado na avaliação.

Certifico que diligenciei, no dia 5.10.23, ao Escritório de Contabilidade União sito à Rua Sebastião de Oliveira Damas, 25 – Jaguaribe – Campos do Jordão/SP, responsável pela administração do “Condomínio Vêu da Noiva”, sendo atendida pela funcionária Tamires Margareth Oliveira de Santana, que informou que, com referência ao imóvel da matrícula 33019, havia apenas o débito referente ao mês de outubro, que venceria no dia 15/10/23 (cópia do boleto anexo); certifico, ainda, que novas informações sobre podem ser obtidas através do e-mail: [juridico@escritoriouniao.com.br](mailto:juridico@escritoriouniao.com.br).

Certifico que diligenciei, ainda, no dia 5.10.23, no Escritório Jordanense, sito à Avenida Frei Orestes Girardi, 1547 – Abernêssia – Campos do Jordão /SP, responsável pela administração da “Associação de Proprietários do Jardim Vêu da Noiva”, sendo atendida pelo proprietário, Sr. Ricardo Malaquias Pereira, que apresentou os valores dos débitos referentes aos imóveis das matrículas 4497 e 4498, anexos; eventuais informações adicionais podem ser solicitadas através dos e-mails: [elias@escritoriojordanense.com.br](mailto:elias@escritoriojordanense.com.br) ou [malaquias@escritoriojordanense.com.br](mailto:malaquias@escritoriojordanense.com.br).

Certifico que diligenciei no dia 5.10.23, ao Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Campos do Jordão, obtendo a ficha de cadastro dos imóveis penhorados (anexas).

Certifico que, seguem anexos os débitos fiscais dos imóveis, obtidos diretamente no site <http://www.camposdojordao.sp.gov.br/>, sendo que para obtenção dos valores atualizados se faz necessária solicitação diretamente ao setor de cadastro imobiliário, visto que há débitos em execução.

Diante do exposto, devolvo o presente, devidamente cumprido, no aguardo de novas determinações.

6 diligências em zona urbana: R\$ 66,36.

PINDAMONHANGABA/SP, 13 de novembro de 2023.

**LUCILENE APARECIDA ZALDER EIRAS ALVES**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: LUCILENE APARECIDA ZALDER EIRAS ALVES - Juntado em: 13/11/2023 10:33:44 - 170f72b  
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/23111310165118400000215863315?instancia=1>  
Número do processo: 0011746-34.2023.5.15.0059  
Número do documento: 23111310165118400000215863315