



Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

## **Ação Trabalhista - Rito Ordinário 1000910-80.2015.5.02.0332**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 09/11/2015

**Valor da causa:** R\$ 50.000,00

**Partes:**

**RECLAMANTE:** AURENICE DA SILVA MACIEL COELHO

**ADVOGADO:** RENATA TEIXEIRA DE OLIVEIRA GALVAO

**ADVOGADO:** GERALDO CARDOSO DA SILVA JUNIOR

**RECLAMADO:** CASA DE REPOUSO E AMPARO SOCIAL AOS IDOSOS ESTRELA GUIA

**ADVOGADO:** UBIRAJARA MANGINI KUHN PEREIRA

**REPRESENTANTE:** JULCE MARIA DE CARVALHO

**RECLAMADO:** JULCE MARIA DE CARVALHO

**ADVOGADO:** UBIRAJARA MANGINI KUHN PEREIRA

**RECLAMADO:** ELIANA APARECIDA SILVA

**TERCEIRO INTERESSADO:** ANTONIO PIRES DA SILVA

**TERCEIRO INTERESSADO:** JOAO PEREIRA BIBIANO

**ADVOGADO:** MARCELO LAURINDO PEDRO



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

2ª VARA DO TRABALHO DE DIADEMA

Processo: 1000910-80.2015.5.02.0332

Reclamante: AURENICE DA SILVA MACIEL COELHO

Reclamado: CASA DE REPOUSO E AMPARO SOCIAL AOS IDOSOS ESTRELA GUIA E OUTROS (3)

Destinatário: JULCE MARIA DE CARVALHO

Valor da execução: R\$ 20.200,00 (vinte mil e duzentos reais), atualizado até 20/07/2016

Local da diligência: Av. Soldado-PM Gilberto Augustinho, 500, Casa 02, Jardim Valo Velho, Itapecerica Da Serra/Sp - Cep:06856-700

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Em 01/07/2022, à Avenida Soldado-Polícia Militar Gilberto Augustinho, 500, Casa 02, Jardim Valo Velho, Itapecerica Da Serra/Sp - Cep:06856-700, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, abaixo assinado, em cumprimento do mandado passado a favor de AURENICE DA SILVA MACIEL COELHO e em desfavor de JULCE MARIA DE CARVALHO, para o pagamento da importância de R\$ 20.200,00 (vinte mil e duzentos reais), atualizado até 20/07/2016, depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação do imóvel de Matrícula 31.958, devendo-se observar ainda o inteiro teor do Mandado.

**Descrição oficial da Matrícula 31.958 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP:**

LIVRO N.º 2 REGISTRO		CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	Itap. da Serra, 03 de março de 19 82	
31.958	01		

**IMÓVEL:-** Um terreno situado no bairro Valo Velho, parte da gleba "A", em zona urbana deste distrito, município e comarca de Itapecerica da Serra, com a área de 647,50 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações:- Começa em um ponto cravado junto a Estrada da Lagôa, ponto este localizado a uma distância de mais ou menos 62,00 metros da rua Hum (01) do Jardim Neusa, lado esquerdo de quem desta segue pela Estrada da Lagôa em direção ao terreno.- Deste ponto, deixando a Estrada da Lagôa segue em linha reta com rumo de 56º55' à noroeste, confrontando com os proprietários, numa extensão de 52,12 metros, onde encontra outro ponto.- Deste ponto, defletindo à esquerda, segue em linha reta com rumo de 24º00' à sudoeste, confrontando com os proprietários, numa extensão de 15,00 metros, onde encontra outro ponto.- Deste ponto, defletindo à esquerda, segue em linha reta com rumo de 48º50' à sudeste, confrontando com os proprietários, numa extensão de 21,57 metros, até outro ponto.- Neste ponto, defletindo à esquerda, segue em linha reta com rumo de 42º10' à nordeste, ainda confrontando com os proprietários, numa extensão de 7,04 metros, até outro ponto.- Deste ponto, defletindo à direita, segue em linha reta, com rumo de 60º35' à sudeste, confrontando ainda com os proprietários e numa extensão de 32,50 metros, até encontrar outro ponto, localizado no alinhamento da Estrada da Lagôa.- Deste ponto, segue em linha reta, pelo alinhamento da referida estrada, com rumo de 05º55' à nordeste, numa extensão de 10,00 metros até encontrar o ponto de início desta descrição.



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

**Cadastro (Prefeitura Itapeçerica da Serra):** 234432307000100000

**Coordenadas Geográficas:** -23.693470085267766, -46.801894881032695

**Situação Fática:** o terreno possui 647,50 metros quadrados, sem declividade. Possui aproximadamente 350 m<sup>2</sup> de área construída, segundo visualização do aplicativo Google Maps, tendo em vista que o imóvel aparenta estar abandonado, já que ninguém responde à campainha e ao interfone. Trata-se de bairro residencial, localizado em área urbana, há aproximadamente 7 km do centro de Itapeçerica da Serra. O Sr. João Pereira Bibiano arrematou 76,83% do imóvel no leilão, o restante pertence à executada (11,58%) e à Antonio Pires da Silva (11,58%).

**Benfeitorias:** aproximadamente 350 m<sup>2</sup> de construção de alvenaria Padrão Baixo R-1.

**Serviços Públicos:** servido por água, energia elétrica, telefone e internet. Há transporte público nas redondezas.

**Ocupação:** segundo informações de moradores da região, o sr. João Pereira Bibiano, arrematante de parte do imóvel, é o atual ocupante do imóvel. Todavia, segundo vizinhos, a obra no imóvel foi embargada pela Prefeitura e, por esse motivo, encontra-se desocupado no momento. Em nenhuma das diligências no local foi possível encontrar algum morador no terreno objeto da penhora.

**Débitos Fiscais:** o sítio eletrônico da Prefeitura de Itapeçerica da Serra encontra-se “fora do ar”. Deve-se pesquisar pelo Cadastro de nº 234432307000100000 no [https://portal.cidadao.conam.com.br/itapeçerica/extrato\\_imobiliario.php](https://portal.cidadao.conam.com.br/itapeçerica/extrato_imobiliario.php)

**Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

**Avaliação:** tendo em vista as características do bem e o preço médio de mercado, avalio a fração de 11,58% do imóvel em R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais), conforme o demonstrativo de avaliação anexo.

**CERTIDÃO:**

Certifico e dou fé que, no dia da diligência, não encontrei ninguém no local para receber e assinar o auto de penhora e de depósito.

Marcel Daher Canto  
Oficial de Justiça Avaliador TRT



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

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
<b>Foto</b>		
<b>Anunciante</b>	Scorsatto	Scorsatto
<b>Referência</b>	Código: 4401	Código: 6236
<b>Endereço</b>	Chácara Santa Maria, Itapecerica da Serra	Chácara Santa Maria, Itapecerica da Serra
<b>Área</b>	290 m²	150 m²
<b>Valor Anúncio</b>	R\$ 500.000,00	R\$ 320.000,00
<b>Valor m² construído</b>	<b>R\$ 1.725,00</b>	<b>R\$ 2.133,00</b>
<b>Link</b>	<a href="https://www.scorsatto.com.br/imovel/chacara-a-venda-chacara-santa-maria-itapecerica-da-serra-sp/4401">https://www.scorsatto.com.br/imovel/chacara-a-venda-chacara-santa-maria-itapecerica-da-serra-sp/4401</a>	<a href="https://www.scorsatto.com.br/imovel/casa-a-venda-chacara-santa-maria-itapecerica-da-serra-sp/6236">https://www.scorsatto.com.br/imovel/casa-a-venda-chacara-santa-maria-itapecerica-da-serra-sp/6236</a>

	IMÓVEL 3
<b>Foto</b>	
<b>Anunciante</b>	Scorsatto
<b>Referência</b>	Código: 5237
<b>Endereço</b>	Chácara Santa Maria, Itapecerica da Serra
<b>Área</b>	94 m²
<b>Valor Anúncio</b>	R\$ 240.000,00
<b>Valor m² construído</b>	<b>R\$ 2.553,00</b>
<b>Link</b>	<a href="https://www.scorsatto.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-dos-reis-itapecerica-da-serra-sp/5237">https://www.scorsatto.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-dos-reis-itapecerica-da-serra-sp/5237</a>



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

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	<b>R\$ 1.725,00</b>
	<b>R\$ 2.133,00</b>
	<b>R\$ 2.553,00</b>
<b>Total</b>	<b>R\$ 6.411,00</b>
<b>÷ 3 = Média</b>	<b>R\$ 2.137,00</b>

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

<b>ÁREA</b>	<b>350 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 2.137,00</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 750.000,00</b>
<b>Regateio -10%</b>	<b>R\$ 675.000,00</b>

- Fração de 11,58% x R\$ 675.000,00 = R\$ 78.000,00 (setenta e oito mil reais)

Marcel Daher Canto  
Oficial de Justiça Avaliador

