

**PODER JUDICIÁRIO****JUSTIÇA DO TRABALHO****AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

Ao vigésimo quinto dia do mês de setembro do ano de 2024, nos autos da carta precatória processo nº 0010320-52.2024.5.15.0123 em trâmite perante a Vara do Trabalho de Capão Bonito/SP, proveniente do processo 0051500-47.2002.5.02.0037 da 37ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, tendo como exequente José Pinheiro da Silva e, como executado, Irineu Rodriguês Gonzalez e outros, para pagamento da dívida no valor de R\$ 32.121,18 (trinta e dois mil, cento e vinte e um reais e dezoito centavos), atualizado até 18/01/2024, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado e identificado, com fundamento no artigo 838 do Código de Processo Civil, procedi à PENHORA e AVALIAÇÃO do imóvel inscrito sob a matrícula nº 9.818, no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capão Bonito/SP, conforme descrições contidas na respectiva matrícula do bem, em anexo.

Descrição: “Dezesseis(16) hectares e dois(02) ares de terras iguais a seis(06) alqueires e sessenta e dois(62) centésimos de alqueires no lugar denominado Sítio Sebastião, em Ribeirão, no Bairro dos Rodrigues, conforme matrícula. Nos termos do Registro nº 02 da matrícula o sítio passou a se denominar Sítio Elo Verde.”

Benfeitorias: O Sítio Elo Verde é composto por uma casa sede de alto padrão, casa do caseiro e galpões industriais.

Inscrição Incra: 637.017.023.310-0.

Endereço atualizado – Sítio Elo Verde, Bairro dos Rodrigues, Ribeirão Grande/SP.

AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO DE 100% DO IMÓVEL: R\$ 3.414.684,37 (três milhões, quatrocentos e quatorze mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos).

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO: Para avaliação do valor dos imóveis, foi procedida busca no mercado imobiliário para avaliar imóveis de padrão similar para angariar informações para quantificação do valor do imóvel.

Ademais, verifico que a determinação do Juízo Deprecante é para a penhora no importe de 100% da propriedade, motivo pela qual procederei a penhora no referido percentual no presente auto.

Foram utilizadas as informações do Instituto de Economia Agrícola do Governo do Estado de São Paulo/SP acerca dos valores das terras agrícolas nas cidades do Estado de São Paulo.

Ante análise da matrícula, verifica-se que constam na matrícula indisponibilidades e penhoras de outros processos. Caso seja o entendimento do Juízo, indico a expedição de ofício aos órgãos competentes para angariar informações acerca dos ônus citados.

Além disso, não consta na referida matrícula informações sobre o georreferenciamento do imóvel objeto do presente auto, impossibilitando a sua precisa individualização, nos termos do artigo 225, § 3º, da lei 6.015/73. Ressalto que tal serviço só pode ser realizado por profissional habilitado com a emissão da anotação de responsabilidade técnica (ART) contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA.

Após a pesquisa no mercado imobiliário e a comparação de imóveis similares, verifiquei que o imóvel está localizado na zona rural em desenvolvimento do Município de Ribeirão Grande. Nos termos do artigo 870 do Código de Processo Civil, procedo a avaliação no valor de R\$ 3.414.684,37 (três milhões, quatrocentos e quatorze mil, seiscentos e sessenta e quarto reais e trinta e sete centavos).

Em diligência de constatação, pude verificar que o imóvel encontra-se vazio, motivo pelo qual não foi possível notificar a inventariante ou nomear depositário.

Deixo de proceder o aperfeiçoamento da penhora no sistema Arisp por tratar-se de medida discricionária atinente ao Juízo Deprecante onde a determinação de penhora foi proferida, nos termos do Art. 18 do Provimento GP-CR Nº 10/2018 do E. TRT da 15ª Região bem como há determinação na decisão do Juízo Deprecante de id “43ac923” que, após o prazo para embargos, o Juízo Deprecante proceda o registro da penhora e as condições da hasta pública. Não obstante, caso seja entendimento diverso, será necessário o encaminhamento das informações para registro como a forma de pagamento dos emolumentos, decisão sobre eventual dispensa e nome do depositário.

Era o que tinha de certificar. Coloco-me à disposição para informações adicionais. Nada mais.

Felipe Castro Megale

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: FELIPE CASTRO MEGALE - Juntado em: 25/09/2024 11:38:31 - 3d815eb
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/24092511383018200000240695958?instancia=1>
Número do processo: 0010320-52.2024.5.15.0123
Número do documento: 24092511383018200000240695958