

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
EXE1 - RIBEIRÃO PRETO
PROCESSO: ATOrd 0010181-21.2017.5.15.0067
AUTOR: ADONIAS FELIX DO NASCIMENTO
RÉU: MM DA COSTA SERVICOS - ME E OUTROS (4)
Órgão Julgador de Origem: 4ª VARA DO TRABALHO DE RIBEIRÃO PRETO

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO – IMÓVEL MATRÍCULA Nº 198.736 DO
2º CRI DE RIBEIRÃO PRETO/SP**

Aos 02/02/2026, em cumprimento ao mandado, procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO do apartamento 74, do Edifício Villa de Salamanca, localizado na rua Iguape, 350, Jardim Paulista, nesta cidade, objeto da matrícula 198.736 do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP, de propriedade da executada NOVA ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, passando à sua DESCRIÇÃO:



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA:

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 74 (setenta e quatro), localizada 7º pavimento ou 9º andar do Condomínio Edifício Villa de Salamanca, situado na Rua Iguape, 350, nesta cidade, que possui a área privativa de 88,13 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 67,66 metros quadrados, incluída nesta a área de 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, e a área comum de divisão proporcional de 1,87 metros quadrados, totalizando a área de 157,66 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 1,06% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com o hall social, poço do elevador de serviços e áreas comuns do condomínio; fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Iguape; lado direito com áreas comuns do condomínio que dividem com os prédios nºs 312 e 330 da Rua Iguape e nº 1809 da Rua Camilo de Matos; e lado esquerdo com apartamento número 71, hall social, poço do elevador e hall de serviços; cadastrado na municipalidade local sob nº **398.200**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante da fusão dos lotes nºs 13, 14, 15 e 16 da quadra nº 9 do loteamento denominado Vila Jardim Paulista, com área de 1.936,00 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 14623, Livro 3, Registro Auxiliar.

CONSIDERAÇÕES:

Em diligência no local, realizada no dia 02/02/2026, conservei com o síndico José Carlos Prígio, o qual informou que o apartamento encontra-se fechado e desocupado há alguns anos, desde que o prédio foi entregue pela construtora. Não tive acesso ao interior do apartamento, motivo pelo qual deixo de descrever as condições de conservação do bem.

DÉBITOS:

O síndico do Condomínio Edifício Villa de Salamanca, Sr. José Carlos Prígio, apresentou-me um relatório de inadimplência, pelo qual há débitos de condomínio do apartamento 74, no valor de R\$-109.563,85, atualizado até a presente data.

Há, também, os seguintes débitos de IPTU:

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 398200
 Quadra: 0009
 Lote: 13 14 15 16
 Endereço: RUA IGUAPE, 350

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

Débitos de Dívida Ativa		
Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
I.P.T.U./ 2022/ 1	PROTESTADO	1.594,21
I.P.T.U./ 2023/ 1	PROTESTADO	1.567,96
I.P.T.U./ 2024/ 1		1.511,42
Total		4.673,59
> Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa		
> IPTU do exercício 2026		

Pesquisa de débitos - Imóvel

Imóvel: 398200
 Quadra: 0009
 Lote: 13 14 15 16
 Endereço: RUA IGUAPE, 350

Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano

Débitos de Dívida Ativa		
Débitos Não Inscritos em Dívida Ativa		
Natureza/ Exercício/ Sequência	Situação	Total débito
IPTU/ 2025/ 1		1.333,33
Total		1.333,33
IPTU do exercício 2026		

FIEL DEPOSITÁRIO:

A executada NOVA ESPANHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI, foi nomeada como fiel depositária, nos termo da lei.

AVALIAÇÃO:

Passando a avaliação do bem, após utilizar o método comparativo, efetuando pesquisa de mercado, junto a meios eletrônicos e corretores de imóveis da região, onde obtive o valor médio de mercado de imóveis similares, **AVALEI** o imóvel em R\$-450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), levando-se em consideração, ainda, que o apartamento encontra-se fechado há alguns anos, segundo informações do síndico.

TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$-450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

OTAVIANO LANDI
 Oficial de Justiça Avaliador Federal

