



PODER PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO

Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES

ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181

RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO

RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



AUTO DE PENHORA e LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTO DE PENHORA

Processo nº 0000370-29.2017.5.17.0181

Reclamante: EUCLESIO SANTOS DO CARMO

Reclamado: MINERACAO EXPEDITO LTDA – ME, GRANITOS SANTA RITA LTDA – ME, GRANFORTI INDUSTRIA E COMERCIO LTDA - ME

Destinatário: GRANITOS SANTA RITA LTDA – ME

Valor da Execução: R\$ 63.231,01 (sessenta e três mil, duzentos e trinta e um mil e um centavos), atualizada até 28/01/2025.

Endereço da(s) Diligência(s): Avenida José de Assis Baeta, s/n, Vila Nova, ECOPORANGA/ES - CEP: 29850-000

No dia **09 de julho de 2025**, para garantia da execução, foi solicitada a averbação da **Penhora** do **imóvel pertencente à executada GRANITOS SANTA RITA LTDA – ME**, via sistema ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), perante o Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ecoporanga/ ES, conforme arquivo em anexo.

MATRÍCULA: nº 5203 – Duas áreas de terras urbanas, limítrofes e contíguas, localizadas no Córrego do Cavaco e Avenida José Gomes de Assis Baeta, Rodovia ES/320, nas proximidades desta cidade de Ecoporanga (ES), medindo uma área total de 5.865 m2 (cinco mil, oitocentos e sessenta e cinco metros quadrados), sendo a 1 área de terra, medindo 2.745 m2 (dois mil, setecentos e quarenta e cinco metros quadrados) e a 2, uma área de terra, medindo 3.120,00 m2 (três mil, cento e vinte metros quadrados), conforme descrição desta matrícula.

AUTO DE DEPÓSITO

Após realizada a **Penhora**, dela assumiu o encargo de depositário o (a) Senhor (a):

Nome: Cristiano Caldeira Ramalho

Nacionalidade: Brasileira

Estado Civil: Casado

CPF: 8608045891

RG.:

Profissão/ Função: Advogado

End. Res.: Rua Vila Lobos, n 123, Barro Vermelho, Vitória/ES

Tel.: 27-999444-0118

que, como **FIEL DEPOSITÁRIO**, se obriga, sob as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados sem autorização do(a) MM^(a) Dr(a) Juiz(a) da Vara do Trabalho supra.



PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



CIÊNCIA DA PENHORA

Certifico que dei ciência ao (à) executado (a) da penhora realizada, bem como do conteúdo do respectivo mandado, para que decorram todos os efeitos legais oriundos deste ato, em especial quanto aos prazos e medidas processuais cabíveis, tendo o Sro. **Cristiano Caldeira Ramalho**, ficado ciente, por aplicativo de mensagem e recebido cópia nesta data.

Ecoporanga /ES, 23 de julho de 2025.



PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. FOLHA DE ROSTO

Bem avaliando: imóvel urbano

Data da avaliação: 23/07/2025;

Método utilizado: Método Comparativo de Dados de Mercado;

Valor do bem avaliado: R\$ 1.401.083,00 (um milhão, quatrocentos e um mil e oitenta e três reais).

A Penhora do imóvel ocorreu via sistema ONR (Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis), no dia 09/07/2025, perante o Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ecoporanga/ ES, conforme se infere da cópia da Certidão em anexo.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Cumprimento de ordem judicial.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do bem.

4. O IMÓVEL

4.1 MATRÍCULA 5203

Assim descrito no Registro Geral de Imóveis do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ecoporanga/ ES:



PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



CMM: 0240262.0005203-53
Fls.: 238

Livro nº 2 — S **REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS** ECPORANGA - ESTADO DO ESPÍRITO SANTO Ano: 2004

Matrícula Nº **5203** Data: **10 de Novembro de 2004**

IMÓVEL: Duas áreas de terras urbanas, limítrofes e contíguas, localizadas no Córrego do Cavaco e Avenida José Gomes de Assis Baeta, Rodovia ES/320, nas proximidades desta cidade de Ecoporanga (ES), medindo uma área total de **5.865,00 m²** (cinco oitocentos e sessenta e cinco metros quadrados), sendo a 1ª) Uma área de terra, medindo 2.745,00 m² (dois mil setecentos e quarenta e cinco metros quadrados, localizada no Córrego do Cavaco, neste Município; confrontando-se por seus diversos lados com Arlindo Ferreira dos Reis, Calçados Coleta Ltda., Country Clube de Ecoporanga, Décio Nunes Coelho, Granitos Santa Rita Ltda e 2ª) Uma área de terra, medindo 3.120,00 m² (três mil, cento e vinte metros quadrados), localizada na Avenida José Gomes de Assis Baeta, Rodovia ES/320, neste Município; confrontando-se com Beneficiamento de Granito, Torrefação, Pólo Industrial, Avenida José Gomes de Assis Baeta e Granitos Santa Rita Ltda. Pelo donatário foi apresentado a A.R.T. Anotação de Responsabilidade Técnica do

4.2 BENFEITORIA NÃO AVERBADA

De acordo com as informações do Sócio Cristiano Caldeira Ramalho, havia a existência de um escritório, porém, está, atualmente, em condições precárias e desativado devido a dilapidações de sua estrutura, como telhados, por exemplo. Destaco que não há menção de benfeitorias na matrícula do imóvel.

Diante das condições do imóvel, conforme explicitado acima, esta construção não foi consideração na avaliação deste imóvel.

4.3 OCUPAÇÃO

O Imóvel estava fechado no momento da diligência, sem possibilidade de se retirar fotos no interior do imóvel. No portão de entrada constava o nome da empresa Granitos Santa Rita.

Ressalto que segundo informações do sócio Cristiano Caldeira Ramalho, a empresa está desativada há aproximadamente 07 anos.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Para a elaboração deste laudo foi disponibilizada a seguinte documentação:

- Matrícula nº 5203 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ecoporanga/ ES.

Ademais, destaco a limitação de amostras no município de Ecoporanga/ES e as particularidades do imóvel, conforme item 6.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

As informações apresentadas a seguir foram obtidas da análise do documento do imóvel, bem como em diligência, durante a vistoria do bem.



PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



- Área total: 5.865 m2 (cinco mil, oitocentos e cinco metros quadrados);

- Terreno murado e com cercas em parte;

Localização: 18°23'42.1"S 40°49'30.5"W

<https://maps.app.goo.gl/K5AaEUc9xQAtnFi79>



Figura 1 - vista aérea do terreno

7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para o cálculo do valor do **IMÓVEL** foi utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

Considerando os fatores limitantes referenciados no item 5, as particularidades do imóvel e a limitação de amostras na região, foi utilizado o método comparativo direto de



PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



dados do mercado, o qual permite comparar os valores ou preços do mercado com imóveis semelhantes da mesma região de Ecoporanga.

Foi realizada uma pesquisa de mercado, no mês de julho/ 2025 (entre os dias 21 e 22), para a coleta de dados de imóveis, obtendo o resultado do valor médio de mercado atual e suas variações.

Fontes:

- Instagram de corretor

OBS.: No momento da pesquisa, não encontrei anúncios no OLX, ZAP ou em imobiliárias, devido à baixíssima quantidade de anúncios deste tipo de imóvel na região.

8. DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Foram consideradas amostras de imóveis nas localidades próximas ao imóvel objeto desta avaliação.

AMOSTRA 1

<https://www.instagram.com/p/DAvd4tZR-7Y/>





PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



AMOSTRA 2

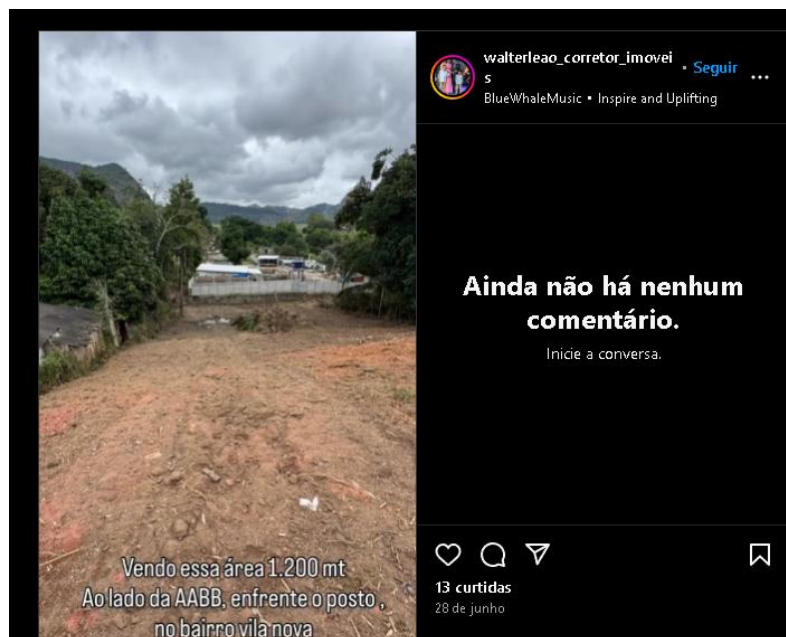
<https://www.instagram.com/p/DBclhyzR0Hb/>



Área: 400 m2

AMOSTRA 3

<https://www.instagram.com/p/DLdE9jWx TA/>



Avaliado em R\$ 200.000,00



PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS


AMOSTRAS	ÁREA DO IMÓVEL M2	VALOR	VALOR DO M2 (lote + área construída)
1	500,00	R\$ 150.000,00	R\$ 300,00
2	400,00	R\$ 100.000,00	R\$ 250,00
3	1.200,00	R\$ 200.000,00	R\$ 167,00
Total			R\$ 717,00
÷ 3 = Média			R\$ 239,00

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base na localização do imóvel objeto de penhora, na singularidade do imóvel na região, no preço médio do metro quadrado, avalio o imóvel urbano objeto de penhora em R\$ 1.401.083,00 (um milhão, quatrocentos e um mil e oitenta e três reais).

VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 1.401.083,00 (um milhão, quatrocentos e um mil e oitenta e três reais).

Ecoporanga/ ES, 23 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
 LUCIANA FONSECA SILVA
 Data: 23/07/2025 13:29:15-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luciana Fonseca Silva
 Oficiala de Justiça Avaliadora



PODER PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO
Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES
ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181
RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO
RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



10. IMAGENS E FOTOGRAFIA



Figura 2 - Frente



Figura 3 - Portão



PODER PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO

Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES

ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181

RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO

RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



Figura 4 - Portão



Figura 5 - Lateral do imóvel



PODER PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 17ª REGIÃO

Vara do Trabalho de Nova Venécia/ES

ATOrd 0000370-29.2017.5.17.0181

RECLAMANTE: EUCLESIO SANTOS DO CARMO

RECLAMADO: MINERACAO EXPEDITO LTDA - ME E OUTROS (2)



Figura - interior do imóvel

