



Processo nº 0011342-92.2021.5.15.0110

Mandado Id: 1c4fc83

Autor: Maria das Graças de Almeida Silva - CPF: 810.402.614-34, Fátima Angélica Ferreira da Silva Decatti - CPF: 106.968.368-07, Andreia Macedo Rodrigues – CPF: 275.671.858-06, Leandro Moreira Fernandes - CPF: 344.232.398-33, Aurea dos Santos Rombi - CPF: 119.157.478-48 e Maria Cristina de Castro - CPF: 119.862.428-03

Réus: Osmar Roberto Maranhão - CNPJ: 34.105.104/0001-82 e Osmar Roberto Maranhão – CPF: 045.155.128-11

Valor da execução em 1.2.2024 – R\$69.122,43 (parcial)

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO DE IMÓVEL (CASA RESIDENCIAL)

No dia 16.5.2024, às 17:40 h, compareci no endereço indicado (Rua Barão do Rio Branco, 206, Jardim Helena, Mendonça-SP) e promovi ali a penhora e avaliação da propriedade sobre o imóvel de Matrícula 19.733(ORI da Comarca de José Bonifácio-SP) atribuído ao executado **Osmar Roberto Maranhão** (coproprietário de 1/3, e mais seus irmãos, Sra. Irani Aparecida Maranhão Ferreira – CPF 262.955.818-54, e Sr. Antonio Donizete Maranhão – CPF 784.822.328-00), assim como verifiquei a condição de ocupação do bem, cujo teor é o seguinte:

Descrição oficial – “Imóvel: Um terreno urbano situado em Mendonça, Distrito e Município do mesmo nome, constituído pelo lote 17-A da Quadra B, localizado na Rua Barão do Rio Branco esquina com a Rua Antonio José Pinto, Quadra B,



com as seguintes medidas e confrontações: mede 2,11 metros de frente para a Rua Barão do Rio Branco e 14,03 metros em curva na esquina com a R. Antonio José Pinto, 4,11 metros pelo lado direito de quem olha desta Rua para este terreno e confronta-se com a Rua Antonio José Pinto, 13,00 metros pelo lado esquerdo de quem olha desta Rua para este terreno e confronta-se com parte do Lote B-16 e 11,00 metros pelos fundos, confrontando-se com o



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
VARA DO TRABALHO DE JOSÉ BONIFÁCIO

2

Lote B-17-B, perfazendo a área total de 126,11 metros quadrados, sem benfeitorias.”

”Av. 01, (...), em 21 de setembro de 2015. CONSTRUÇÃO. (...) o terreno objeto desta matrícula foi construído um prédio residencial de tijolos e telhas, contendo: 02 dormitórios, 01 BWC, 01 sala, 01 cozinha e 02 varandas, sendo a área principal 53,18 m², e varandas: 52,93 m², sob o nº “206”, com frente para a Rua Barão do Rio Branco, com área construída de 106,11 m² de construção (...)!

Matrícula imobiliária: 19.733 - Único Ofício de Registro de Imóveis de José Bonifácio-SP

Benfeitorias não averbadas – a casa está devidamente averbada .

Cadastro Imobiliário na Prefeitura do Município de Mendonça: 54.74.206.0 (em nome do executado, Sr. Osmar Roberto Maranhão, CPF 045.155.128-11).

FOTOGRAFIAS DA FRENTE, ESQUINA E LATERAL DO TERRENO FEITAS NO DIA DA VISITA :



Frente da casa - afastada



Confluência/Esquina



Vista frontal interna



Frente próxima



Avaliação (método comparativo direto) – O imóvel, como já observado no campo da “descrição oficial”, possui uma edificação. Cuida-se de terreno de 126,11 m², ocupado pela casa com medida de construção definida pela municipalidade em 106,11 m², contendo 2 dormitórios, sala, 2 banheiros, cozinha, alpendre/garagem e varanda, com piso cerâmico.

O imóvel construído aparenta ser relativamente novo (segundo o cadastro municipal, de 6 anos) e se encontra bem conservado e estruturado, e fica em bairro muito próximo da região central da cidade, em região bem valorizada. Contudo, trata-se de construção popular e, mormente, em terreno bem reduzido, direcionada a público bem específico.

Por tais razões, após consulta a corretores de imóveis da cidade de Mendonça, e inclusive pelos anúncios na *internet*, tais como, em “<https://www.imobmapa.com.br/imovel/casa-mendonca-1-quarto/CA1796-MAPB>” e “<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-mendonca-600m2-venda-RS400000-id-2628280755/>”, pude avaliar, em sua totalidade, pelo método comparativo, em R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), o imóvel em tela penhorado.

Constatação de ocupação: Imóvel residencial com ocupação de moradores integrantes da família do executado. Ali, residem seu filho, Sr. Igor e esposa, Sra. Sabrina, além de duas crianças pequenas, filhas deste casal. A moradora, no dia da visita, me relatou ainda que o executado, Sr. Osmar, e sua esposa, Sra. Rosemary, também utilizam o imóvel como residência em visitas periódicas.

Depositário: Foi nomeado depositário o devedor, Sr. Osmar Roberto Maranhão.

Ciência dos atos ao executado coproprietário e depositário, Sr. Osmar Roberto Maranhão: o executado não esteve presente ao ato de penhora, mas mesmo assim, recebi telefonema de sua companheira, Sra. Rosemary Brandão Martins, CPF 076.254.688-36, a qual solicitou que se procedesse à citação da presente penhora e avaliação por meio telemático, via “whatsapp”, a considerar que ainda permanecem a trabalho em outro estado da federação. Desse modo, promoverei à citação do Sr. Osmar, por “whatsapp”, em seu número, e também com cópia para o de sua companheira, cujo ato de confirmação será descrito na certidão circunstanciada que terá o presente laudo como anexo.

Os dois outros coproprietários, Sr. Antonio Donizete Maranhão e a Sra. Irani Aparecida Maranhão Ferreira, terão ciência por meio de intimação pela D. Secretaria da Vara (GIE), nos moldes do previsto na parametrização local.
Nada mais.

José Bonifácio-SP, 3 de julho de 2024.

Renato David Toloy

Oficial de Justiça Avaliador



Assinado eletronicamente por: RENATO DAVID TOLOY - Juntado em: 03/07/2024 20:18:59 - 1c3ebe4
<https://pje.trt15.jus.br/pejz/validacao/24070320104872600000233567738?instancia=1>
Número do processo: 0011342-92.2021.5.15.0110
Número do documento: 24070320104872600000233567738



Documento assinado eletronicamente por CARMEN LIGIA CASTRO SERAPHIM, em 17/09/2025, às 14:19:02 - 8db0c29
<https://pje.trt15.jus.br/pejz/validacao/25091714185752400000271043598?instancia=1>
Número do processo: 0011342-92.2021.5.15.0110
Número do documento: 25091714185752400000271043598