



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA

2ª Vara do Trabalho de Itapecerica da Serra

CartPrecCiv: 1001071-41.2025.5.02.0332

Exequente: EDMAR RIBEIRO

Executada: FABRIZIO GIOVANNINI

Valor da execução: R\$ 223.429, 19 (duzentos e vinte e três mil, quatrocentos e vinte e nove reais e dezenove centavos), atualizados em 02/12/2022.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 27/10/2025, às 11:00h, compareci ao endereço da Estrada Mary Angels Vieira de Souza, sentido Filipinho, logo após a entrada do centro de Embu-Guaçu, onde após as formalidades legais, procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO** do seguinte imóvel:

Descrição Oficial do imóvel – um terreno situado na Estrada Mary Angels Vieira de Souza, antiga Estrada Municipal do Filipinho, em zona urbana, bairro do Filipinho, distrito e município de Embu-Guaçu, Comarca de Itapecerica da Serra, localizado a uma distância de aproximadamente 500,00, metros da confluência da Estrada Mary Angels Vieira de Souza com a Estrada SP 214 que liga Itapecerica da Serra a Embu-Guaçu, atual Rodovia José Simões de Louro Júnior, do lado direito de quem desta última entra na Estrada Mary Angels Vieira de Souza e se dirige ao imóvel, e que assim se descreve:- o perímetro tem início no ponto 02, situado na Estrada Mary Angels Vieira de Souza, antiga Estrada Santa Rita; do ponto 2 segue em direção a outro ponto com AZ 300°03'49", na distância de 102,68m, confrontando neste trecho com o alinhamento da referida Estrada; daí deflete à direita e segue em direção a outro ponto, com AZ 31°29'20" na distância de 88,483m, confrontando com área remanescente do imóvel de propriedade de Fabrizio Giovannini e sua mulher; daí deflete a direita e segue em curva de raio de 525,00m, confrontando com faixa de domínio da FEPASA, na distância de 57,598; do ponto 9 segue em direção ao ponto 1 com AZ 122°12'57" na distância de 28,44m, confrontando com faixa de domínio da FEPASA, do ponto 1 segue em direção ao ponto 2, início da presente descrição, confrontando com a margem esquerda de quem desce do rio Santa Rita, encerrado a área de **7.544,261m2 - CADASTRO Nº 222346109000100000**.

Matrícula – 107.300 da ficha 01, livro nº 2, do Cartório do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra.

Endereço atual– Estrada Mary Angels Vieira de Souza, s/nº, do lado direito, de quem vem do Centro de Embu-Guaçu, logo após passar pela pequena ponte.

Benfeitorias – não há.

Constatações: o imóvel consiste em terreno plano, sem edificações e completamente coberto por mata nativa, havendo inclusive algumas árvores de grande porte. Não há ocupantes. Aos fundos tem-se a Estrada de Ferro.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
COMARCA DE ITAPEÇERICA DA SERRA

Débitos de IPTU: R\$ 3.184,94 – três mil cento e oitenta e quatro reais e noventa e quatro centavos (vide documento que segue anexo). O endereço de entrega dos carnês de IPTU é o seguinte: Avenida Barretos, 572, Tamboré, Barueri-SP, CEP 06460-120.

FOTOS DO IMÓVEL

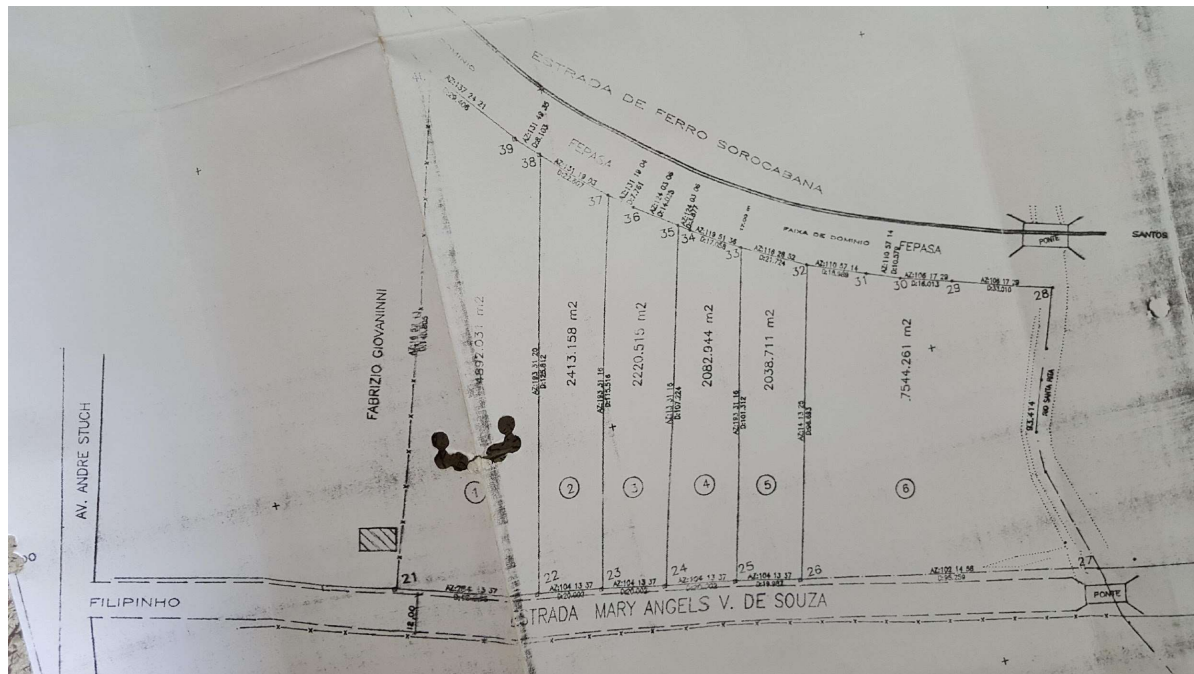


Foto do Croqui do loteamento (Prefeitura): imóvel identificado pelo número “6”



Foto da área destacada no Croqui (visão de quem se dirige ao Centro de Embu-Guaçu)

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA



Foto da área destacada no Croqui (visão de quem se dirige ao Bairro do Filipinho)

OBSERVAÇÃO: como o lado direito do Imóvel – lado de quem para ele se dirige por meio da Estrada Mary Angels Vieira – faz divisa com um rio ali existente – rio de pequeno porte, mas afluente do Rio Embu-Guaçu, o qual faz parte da Bacia do Guarapiranga –, toda essa porção, que tem comprimento de aproximadamente 94 metros, tem que respeitar o limite legal de 30 metros da margem do aludido rio.

Ou seja, toda essa área de 94 metros de comprimento por 30 metros de largura – totalizando 2.820 metros quadrados – tem que ser objeto de preservação ambiental, não podendo, portanto, ser utilizada.

Desse modo, dos 7.545 metros quadrados de área total, o que, de fato poderá ser utilizado livremente perfaz a área remanescente de 4.720 metros quadrados.

AVALIAÇÃO: considerando o que se dispôs acima acerca das restrições ambientais e considerando tratar-se de terreno plano e bem localizado, considerando ainda que a região configura-se como área industrial – onde o metro quadrado é valorizado –, avalio o Imóvel em 2.260.500,00 – dois milhões, duzentos e sessenta mil e quinhentos reais.

Embu-Guaçu-SP, 27/10/2025.

BRENO REIS MENDONÇA
Oficial de Justiça Avaliador Federal

AUTO DE DEPÓSITO

No mesmo dia, mês, ano e local referidos no auto de penhora, depois de realizada esta, como consta do mesmo auto, **deixei de nomear depositário** para os aludidos bens, visto que o executado não fora encontrado no local, bem como qualquer de seus representantes.

Embu-Guaçu, 27/10/2025.

Breno Reis Mendonça

Oficial de Justiça Avaliador Federal

CERTIDÃO

Certifico e dou fê que deixei de intimar o executado para ciência da penhora referida no presente auto, visto que, consoante exposto, não fora possível encontrá-lo na ocasião da diligência. Todavia, segue o endereço de entrega do IPTU conseguido junto ao Órgão específico da Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu-SP: **Avenida Barretos, 572, Residencial Tamboré, Barueri-SP, CEP 06458-190.**

Embu-Guaçu, 27/10/2025

Breno Reis Mendonça

Oficial de Justiça Avaliador



Documento assinado eletronicamente por BRENO REIS MENDONÇA
<https://pje.trt2.jus.br/pejz/validacao/25103011162512900000428114012?instancia=1>
Número do processo: 1001071-41.2025.5.02.0332
Número do documento: 25103011162512900000428114012

, em 30/10/2025, às 11:28:53 - b3d72fa



Prefeitura Municipal de Embu-Guaçu
Secretaria Municipal da Fazenda

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU / 2025

Fls.: 104

INSCRIÇÃO CADASTRAL	REGISTRO	EXERCÍCIO	DATA DA EMISSÃO
222346109000100000	0023232	2025	30/10/2025

ÁREA DO TERRENO M2	VALOR M2 DO TERRENO-R\$	VALOR VENAL DO TERRENO-R\$	CÓDIGO DE COBRANÇA	CATEGORIA DO USO
7.544,20	23,92	135.342,94	00	00

ÁREA CONSTR.UUTIL M2	VALOR M2 CONSTRUÇÃO-R\$	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO-R\$	VALOR VENAL DO IMÓVEL-R\$	ALÍQUOTA %
0,00	0,00	0,00	135.342,94	2.00

TESTADA FRENTE R\$	LIXO-R\$	TAXA CONSERVAÇÃO VIAS	TX,CONSERV.DE ESTRADAS-R\$	REDE ELÉTRICA-R\$
95,20	0,00	377,85	0,00	100,32

IMPOSTO PREDIAL R\$	TOTAL IMPOSTO-R\$	TOTAL LANÇADO-R\$	TOTAL DA PARCELA-R\$	HABITE-SE
0,00	2.708,00	3.184,94	289,54	0

OPÇÕES DE PAGAMENTO

Cota Única	15/02/2025	2.995,46
1º Parcela	15/02/2025	289,54
2º Parcela	15/03/2025	289,54
3º Parcela	15/04/2025	289,54
4º Parcela	15/05/2025	289,54
5º Parcela	15/06/2025	289,54
6º Parcela	15/07/2025	289,54
7º Parcela	15/08/2025	289,54
8º Parcela	15/09/2025	289,54
9º Parcela	15/10/2025	289,54

PROPRIETÁRIO:

FABRIZIO GIOVANNINI

COMPROMISSÁRIO:

LOCAL DO IMÓVEL:

MARY ANGELS VIEIRA DE SOUZA 00000 - - - EMBU-GUACU - SP- Cep: 06912-000 - QUADRA: 000000 - LOTE: 06 - LOTEAMENTO: FILIPINHO

LOCAL DE ENTREGA:

BARRETOS 00572 - - TAMBORE - BARUERI - SP- Cep: 06460-120



Documento assinado eletronicamente por BRENO REIS MENDONCA
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25103011162541500000428114014?instancia=1>
Número do processo: 1001071-41.2025.5.02.0332
Número do documento: 25103011162541500000428114014

, em 30/10/2025, às 11:28:53 - 24515cf

PJe Documento assinado eletronicamente por BRUNO SCHMITZ RODRIGUES, em 17/11/2025, às 11:14:07 - 5abfb77



Documento assinado eletronicamente por IVANI INACIA DE SIQUEIRA, em 06/08/2026, às 19:32:03 - 26d1475
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26080619320259200000478364627?instancia=1>
Número do processo: 1001071-41.2025.5.02.0332
Número do documento: 26080619320259200000478364627