



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
ATOrd 1000507-37.2025.5.02.0502
RECLAMANTE: ALAN GUIMARAES DE LIMA
RECLAMADO: CIA DISTRIBUIDORA DE MOTORES CUMMINS

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 380ee8f

Destinatário: CIA DISTRIBUIDORA DE MOTORES CUMMINS

Aos 10 dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, no município de Taboão da Serra-SP, à Rua Roberta Simões Souza, 216, eu, OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR, em cumprimento do mandado passado a favor de ALAN GUIMARÃES DE LIMA em face de CIA DISTRIBUIDORA DE MOTORES CUMMINS, para pagamento da importância de R\$ 119.336,00 (cento e dezenove mil, trezentos e trinta e seis reais), depois de preenchidas as formalidades legais, procedi à penhora do imóvel localizado no endereço supra, com as medidas e confrontações constantes da matrícula 23.873, do Cartório de Registro de Imóveis.

Código Cadastral Municipal: 36.23264.22.06.0396.00.000.1

Avaliação: R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).

Certifico e dou fé que:

a) **DEIXEI** de dar ciência da constrição à executada pois ela encerrou suas atividades no local;

b) **DEIXEI** de dar ciência ao atual possuidor pois constatei em diligências anteriores que o imóvel está sendo reformado pela empresa Dibricam, concessionária Volkswagen, cuja sede fica na cidade de Santo André/SP, na Av. dos Estados, 1900, Vila Metalúrgica, CEP 09210-580; e

c) seguem em anexo: certidão de valor venal, extrato de débitos imobiliários e fotografias do bem. O imóvel não está localizado em condomínio.

TABOAO DA SERRA/SP, 10 de março de 2026

MARIA JOSE DA SILVA

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por MARIA JOSE DA SILVA, em 10/03/2026, às 10:49:19 - 6e76f1a
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26031010475524200000448005366?instancia=1>
Número do processo: 1000507-37.2025.5.02.0502
Número do documento: 26031010475524200000448005366

LAUDO DE AVALIAÇÃO 2023





São Paulo, 20 de setembro de 2023.

CDMC – Companhia Distribuidora de Motores e Componentes

Rod. Regis Bittencourt, 1400, Jardim Monte Alegre, Taboão da Serra, SP, 06768-100.

Ref.: Relatório de Avaliação do Imóvel.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Avaliza Engenharia tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o Valor de Mercado para Venda do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 62 páginas incluindo seus anexos.

A Avaliza Engenharia agradece a oportunidade e se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Profissional responsável

Eliana de Cássia Genari Mendonça

CREA 0682557670
IBAPE 2234

I. Resumo executivo



Características gerais

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Galpão
Endereço:	Rodovia Régis Bittencourt, 1400, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-100

Cliente

CDMC Companhia Distribuidora de Motores e Componentes

Área do imóvel

Área de terreno	8.397,45 m²
Área construída	3.508,97 m²

Valor – data base setembro de 2023

Valor de mercado	R\$ 21.00.000,00 (Vinte e um milhões de reais)
------------------	--

II. Finalidade

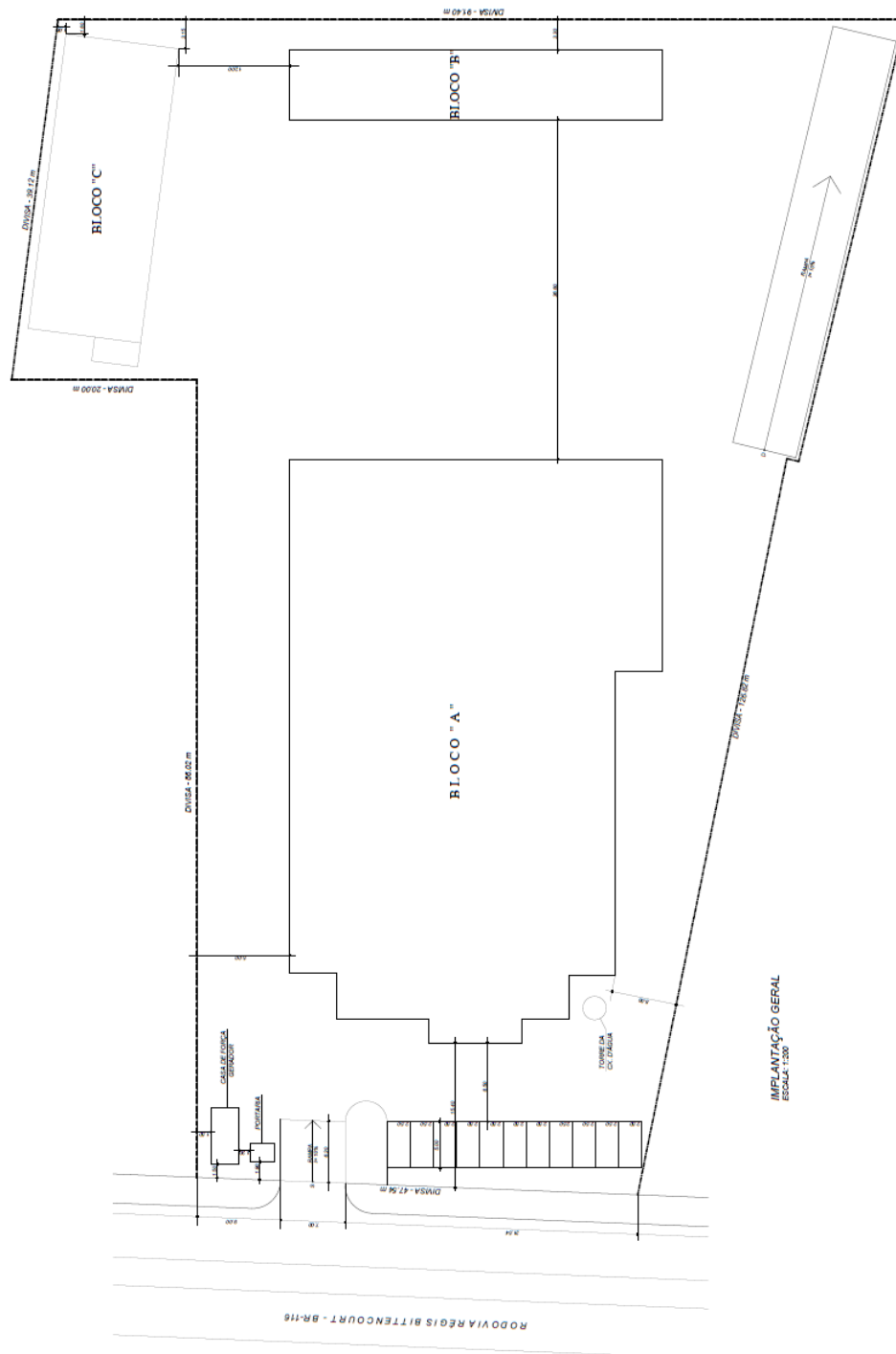
O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel.

III. Imóvel vistoriado

Trata-se de um galpão industrial localizado em Taboão da Serra, SP, no Bairro Jardim Monte Alegre. No seu entorno imediato encontram-se imóveis industriais e condomínios residenciais, além de uma vasta oferta de serviços.



Coordenadas: -23.607164838056836, -46.76623289033523



De acordo com o projeto de Bombeiros, o imóvel apresenta área de terreno de 8.397,45 m² e área construída de 3.508,97 m² que se divide entre 3 blocos, sendo Bloco A o prédio principal, os Blocos B e C os secundários.

O Bloco A se caracteriza por uma construção pré-fabricada de concreto com telha de concreto e fechamento em alvenaria classificado como padrão construtivo médio superior. O prédio possui idade aproximada de 30 anos com estado de conservação bom.

Os demais Blocos, B e C, apresentam estrutura metálica e fechamento em estrutura metálica para o Bloco C e estrutura mista, alvenaria e metálica, para o Bloco B. Ambos os galpões apresentam padrão construtivo médio e estado de conservação entre bom e regular, com idade aproximada de 30 anos.

O imóvel conta com gerador, poço artesiano e cabine primária.

Há uma grande área no terreno que não possui edificação que atribui ao imóvel um aspecto de múltiplas possibilidades de investimento para valorizar o bem.

O imóvel possui acesso por duas ruas, sendo o principal acesso por uma rua paralela à Rodovia Régis Bittencourt, Rua Roberta Simões Souza. Aos fundos possui acesso pela Avenida Armando de Andrade que também é margeada por um córrego cuja margem mais próxima apresenta a distância de 17 metros do imóvel avaliando.

IV. Critério de elaboração

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pela NBR 14.653-1/11 e 14.653-2/11 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pela Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O critério geral empregado foi o de avaliar o imóvel, partindo-se do pressuposto de que ele esteja em condições de uso. Todas as análises são baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou comprometimentos que impeçam ou imponham restrições à sua comercialização ou utilização, exceto aqueles mencionados no decorrer do presente trabalho.

V. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- A avaliadora não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.
- As questões ambientais não são matéria deste estudo.
- Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros são verdadeiras e foram prestadas de boa-fé. Reservamos o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro em alguma informação cedida por terceiros.
- A confidencialidade é um aspecto fundamental em nossos trabalhos, pois envolve a proteção das informações sensíveis e sigilosas do nosso cliente. A Avaliza Engenharia compromete-se a respeitar e proteger a privacidade e os interesses do nosso cliente não divulgamos informações confidenciais a terceiros sem a autorização expressa do cliente. Isso inclui informações sobre estratégias de negócios, planos operacionais, dados financeiros, propriedade intelectual e outros aspectos sensíveis dos negócios do cliente.

VI. Documentação

Projeto de Bombeiro	Área de terreno = 8.397,45 m ² Área construída = 3.508,97 m ²
---------------------	--

VII. Estudo local

Taboão da Serra está localizada na região Sudoeste da Grande São Paulo. Boa parte do seu território faz limite com a capital, mais precisamente com o bairro do Campo Limpo. A cidade também faz limite com o município vizinho de Embu das Artes.

Possui diversos acessos como a Avenida Francisco Morato, Avenida Eliseu de Almeida, Estrada do Campo Limpo, além da Rodovia Régis Bittencourt.

O local é totalmente adensado, com poucas áreas livres. Taboão da Serra possui a maior densidade demográfica do Brasil, com 13,4 mil habitantes por km², isso gera impacto na economia:

Crescimento econômico: Em geral, cidades com alta densidade populacional tendem a ter maior atividade econômica. Isso ocorre porque uma população densa cria uma base de consumidores maior, o que pode atrair empresas e indústrias que desejam acessar esse mercado.

Mão de obra disponível: Cidades densamente povoadas frequentemente têm uma mão de obra mais ampla e diversificada, o que pode ser benéfico para as empresas. Isso pode levar a uma maior inovação e produtividade.

Infraestrutura: A alta densidade populacional pode justificar investimentos em infraestrutura, como transporte público eficiente, redes de comunicação avançadas e desenvolvimento imobiliário, o que pode impulsionar o crescimento econômico.

Custos: Por outro lado, a alta densidade populacional também pode aumentar os custos operacionais para empresas devido ao alto custo da terra, do aluguel e dos salários, o que impacta diretamente na valorização dos imóveis.

Por outro lado, a alta densidade demográfica pode afetar o meio ambiente gerando consumo mais intenso dos recursos naturais, como água, energia e alimentos; poluição do ar e da água, o que intensifica a oportunidade de promover o crescimento econômico sustentável e a proteção ambiental.

O município abriga muitas indústrias farmacêuticas que colaboram para o desenvolvimento da cidade trazendo recursos, empregos, infraestrutura e investimento internacional.

Imóvel avaliando

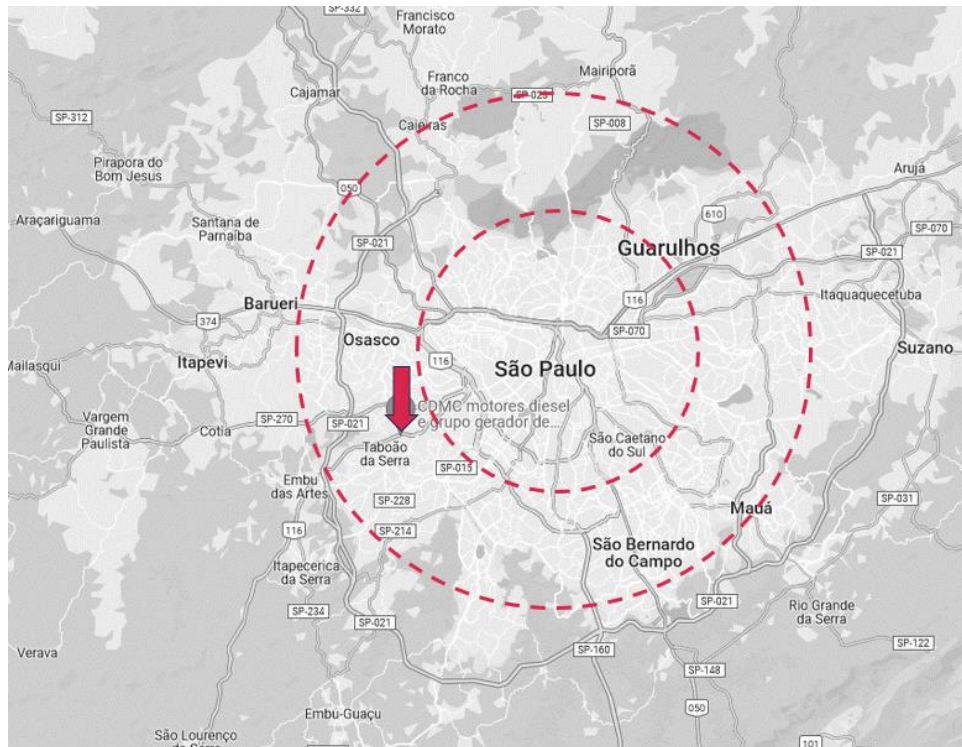
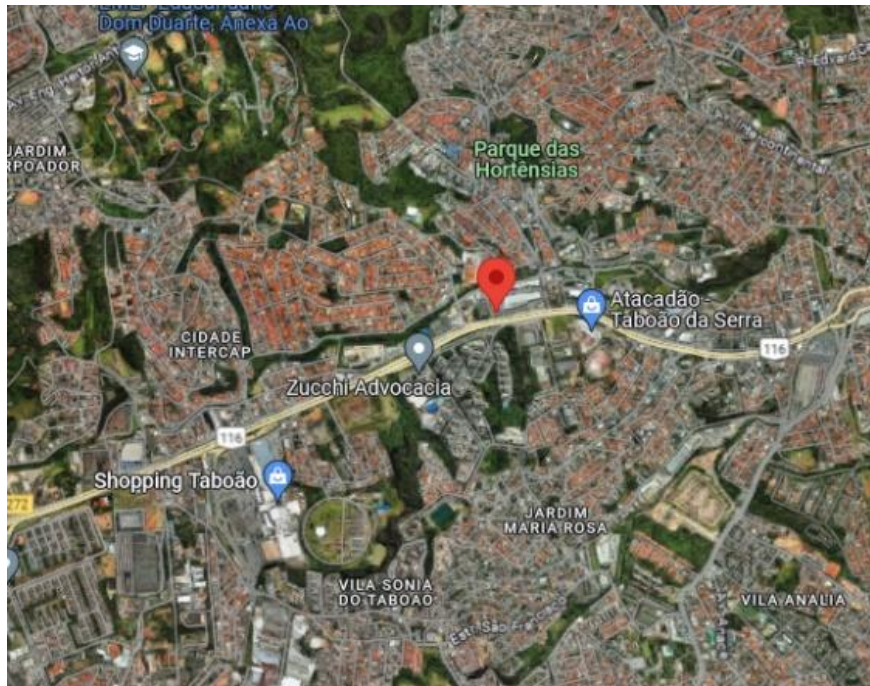
A microrregião onde se localiza o imóvel avaliando apresenta diversos serviços, como a Prefeitura Municipal, escola ETEC, escola estadual, Secretaria de Saúde, empresas de diversas categorias, condomínios residenciais.

A infraestrutura é completa com todos os melhoramentos urbanos. Recentemente houve um pronunciamento do Governador Estadual que autorizou o prolongamento da linha amarela do metrô, o que vai trazer enorme benefício à região.

O acesso é muito facilitado por estar na marginal da Rodovia Regis Bittencourt que se inicia na própria cidade e se destina a Curitiba, PR. O acesso ao Rodoanel se situa a 7 km do avaliando e dá acesso a todas as rodovias importantes do Estado de São Paulo, como Bandeirantes, Anhanguera, Castelo Branco, Raposo Tavares, Imigrantes, Anchieta, Henrique Eroles, Ayrton Senna, Dutra, Hélio Smidt e Fernão Dias.

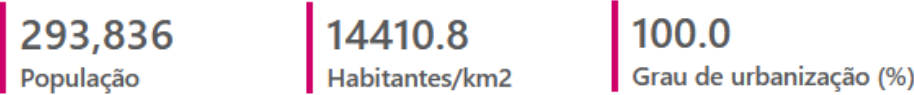
A cerca de 1,5 km se localiza o Largo do Taboão que atualmente oferece transporte gratuito até a estação de Metrô Vila Sônia, beneficiando milhares de pessoas diariamente.

A cerca de 1 km há uma unidade do Hotel Transamérica e o Shopping Taboão está localizado a 2 km do imóvel avaliando.



Dados do município (fonte IBGE):

Município



População por sexo

● Homens ● Mulheres



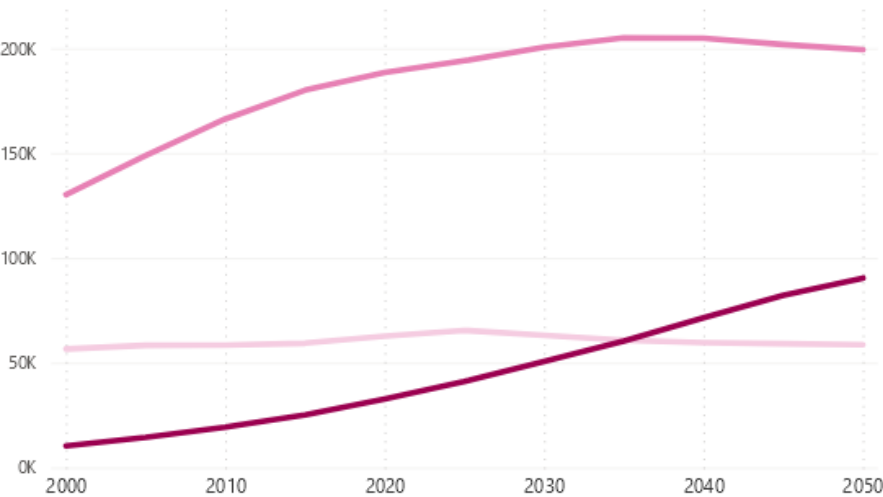
População por grupo de idade

● 00 a 14 ● 15 a 29 ● 30 a 59 ● 60 e mais



Evolução da população por grupos de idade

● 00 a 14 anos ● 15 a 59 anos ● 60 anos e mais

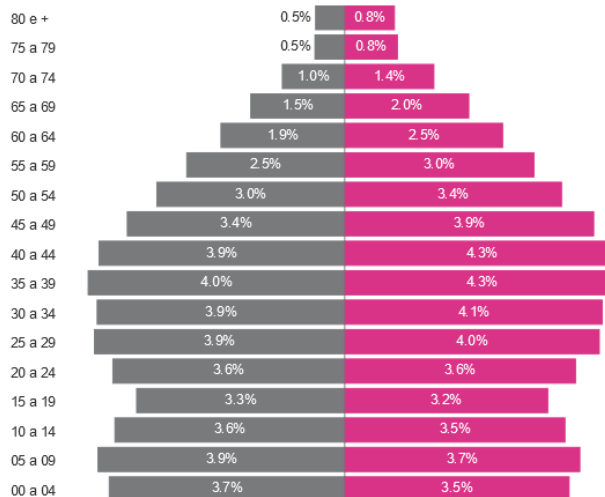


Valor da Transformação Industrial por setor de atividade, 2017



População por sexo e idade*

● Homens ● Mulheres

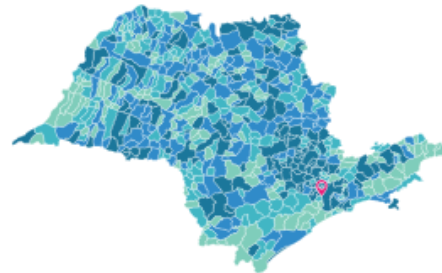


PIB per capita [2020]
30.692,40 R\$

Comparando a
outros municípios



PIB per capita



Legenda

até	até	até	mais que
21.802,77	29.654,98	41.703,96	41.703,96
R\$	R\$	R\$	R\$

VIII. Riscos de alagamento

Devido à urbanização da cidade, as superfícies absorventes em alguns pontos são mínimas, estando sujeitas a alagamentos.

No caso de chuvas fortes em bairros vizinhos, há possibilidade de interdição de vias, prejudicando o acesso ao imóvel.

IX. Topografia

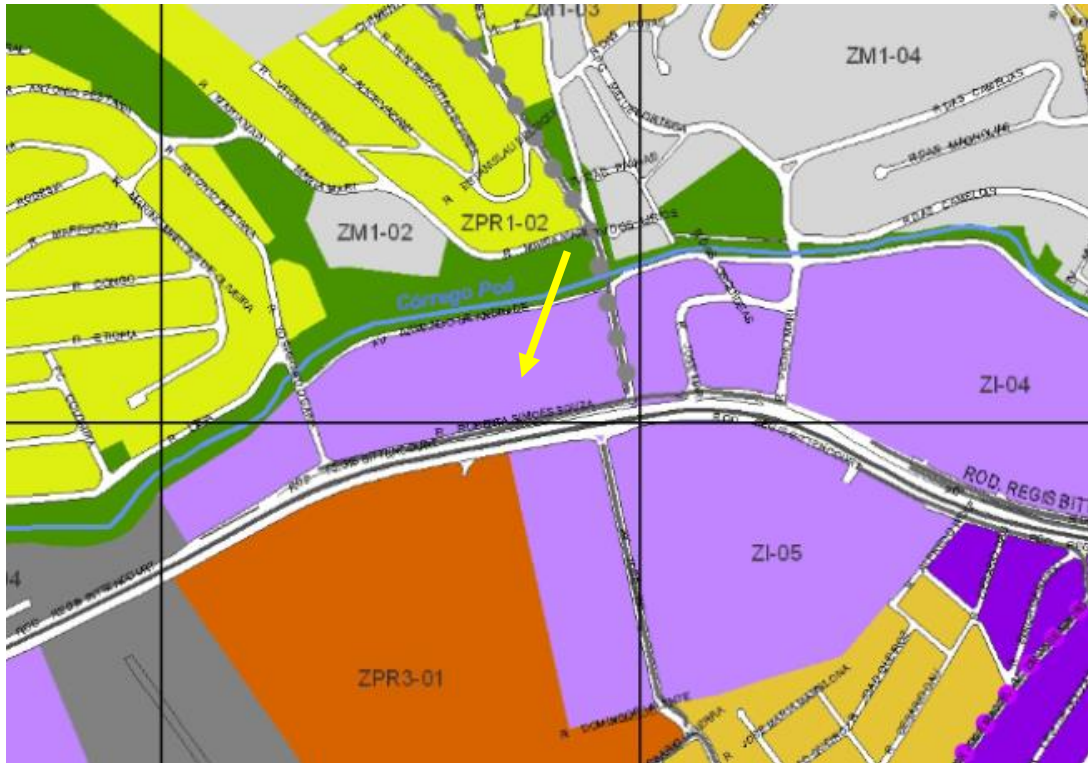
O imóvel apresenta uma topografia plana.

X. Zoneamento

De acordo com o plano diretor da cidade de Taboão da Serra, SP, foi identificado que o imóvel está situado em Zona Industrial:

As zonas Industriais - ZI são porções do território do Município já ocupadas predominantemente por indústrias e onde há infraestrutura instalada e interesse público em manter ou promover a atividade industrial.

ZONA	USOS PERMITIDOS NA ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (11)											
		LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA DO LOTE (m)	CA MÍNIMO	CA BÁSICO	CA MÁXIMO	QUOTA MÍNIMA DE TERRENO POR	GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (10)	TO MÁXIMA (ver art 179)	TP MÍNIMA	RECUSOS MÍNIMOS (m) (ver art 183)		
											FRENTE	FUNDO	LATERAIS
ZI	R1	1.000	20	0,1	2	4	não se aplica	não se aplica	0,7	0,15	5 (ver art 185)	2	2
	SCP						não se aplica						
	SE						não se aplica						
	CSR						não se aplica						
	IAD						não se aplica						
	CSD						não se aplica						
	CCSC						não se aplica						
	STGP						não se aplica						
	ID						não se aplica						
	IG						não se aplica						
	CIC						500						
	CSP						não se aplica						



Zonas	
	ZC - Zona de Centralidade
	ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
	ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2
	ZER - Zona Exclusivamente Residencial
	ZI - Zona Industrial
	ZM 1 - Zona Mista 1
	ZM 2 - Zona Mista 2
	ZPA - Zona de Preservação Ambiental
	ZPR 1 - Zona Predominantemente Residencial 1
	ZPR 2 - ZPR 1 - Zona Predominantemente Residencial 2
	ZPR 3 - Zona Predominantemente Residencial 3
	ZCL - Zona de Centralidade Linear *
	ZML - Zona Mista Linear **

XII. Diagnóstico de mercado

O mercado imobiliário atualmente vive uma fase de expectativas sobre a economia e o rumo que alguma decisão política possa afetar o mercado.

Após um período de pandemia, onde imóveis como o avaliando ficaram praticamente estagnados, pode-se esperar algum movimento para os próximos anos.

O imóvel possui vocação para uso industrial. Essa tipologia de imóvel tem apresentado uma demanda crescente nos últimos anos por pela expansão de diversos segmentos.

Em termos de valor, os imóveis apresentam variação de acordo com a localização, geralmente os mais próximos às rodovias tendem a ter um valor um pouco mais elevado.

De maneira geral, podemos atribuir uma baixa liquidez ao imóvel.

Desempenho do mercado	Recessivo
Absorção pelo mercado	Baixa
Volume de ofertas	Médio
Nível de demanda	Baixa
Liquidez do imóvel	Baixa

XII. Indicação do método e procedimento utilizado

O método utilizado para a definição do valor do imóvel foi o Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM). Considerando o número de ofertas do mercado imobiliário local, este se mostrou o método mais adequado que abrange as seguintes etapas:

a. Pesquisa

A pesquisa é feita através da caracterização e delimitação do mercado em análise para o levantamento de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando. No modelo estatístico foram considerados 8 dados de mercado para cada pesquisa.

Para a determinação dos valores foi utilizado o fator oferta, este fator tem o objetivo de considerar o efetivo valor do imóvel, desconsiderando possíveis comissões ou valores que se enquadram em margem de negociação.

b. Levantamento de dados de mercado

O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

c. Tratamento científico

O tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

d. Identificação dos fatores utilizados

Área – Este fator corrige as diferenças entre as áreas dos imóveis utilizados, levando em consideração suas dimensões.

Padrão construtivo – Este fator diferencia cada um dos elementos conforme seu padrão construtivo, sendo que os coeficientes aplicados foram extraídos dos estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicados pelo IBAPE SP.

Local – Esta variável classifica cada um dos elementos conforme sua localização. Os imóveis bem localizados tendem a ser mais valorizados.

e. Critério de depreciação

Para a determinação da depreciação relativa à idade, foi adotado o Método Combinado de Ross Heidecke, que além de considerar o estado de conservação em que se apresenta a edificação, também são observados fatores importantes como à vida útil e a idade. Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável e na primeira linha, o estado de conservação do imóvel.

Obtido o fator k resultante da tabela de Ross Heidecke, o percentual da depreciação física a ser aplicada resulta da equação abaixo:

$$D = (100 - k) / 100$$

onde:

I = Idade

V = Vida Útil

Estado de Conservação = entre novo e regular (b)

=> k (tabelado)

XIII. Resultado

Valor do imóvel: R\$ 21.000.000,00 (Vinte e um milhões de reais)

XIV. Observações

A vistoria ao imóvel foi feita no dia 12 de setembro de 2023.

Este estudo não contempla dedução de área em decorrência da existência do córrego a uma distância menor que 30 metros do limite do imóvel.

Para um valor de liquidação forçada, estima-se um fator de 0,65.

XV. Profissional responsável

Guarulhos, 20 de setembro de 2023.

ELIANA DE CASSIA
GENARI
MENDONCA:179011
07855

Assinado de forma digital por
ELIANA DE CASSIA GENARI
MENDONCA:17901107855
Dados: 2023.09.29 16:10:35
-03'00'

Eliana de Cássia Genari Mendonça

CREA 0682557670

IBAPE 2234



Foto 1 – Fachada



Foto 2 – Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 3 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo

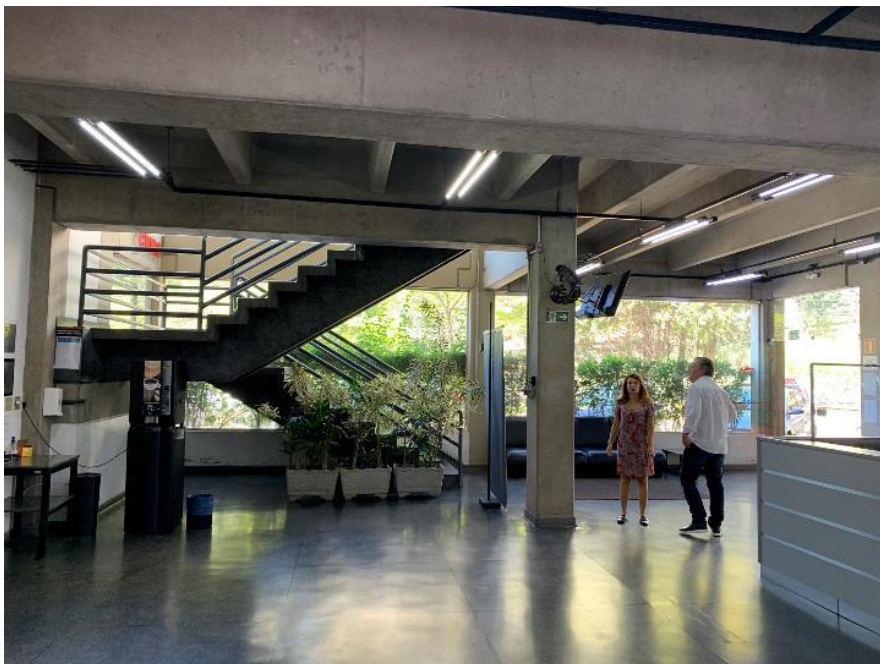


Foto 4 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 5 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 6 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 7 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 8 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 9 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 10 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 11 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 12 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 13 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 14 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 15 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo

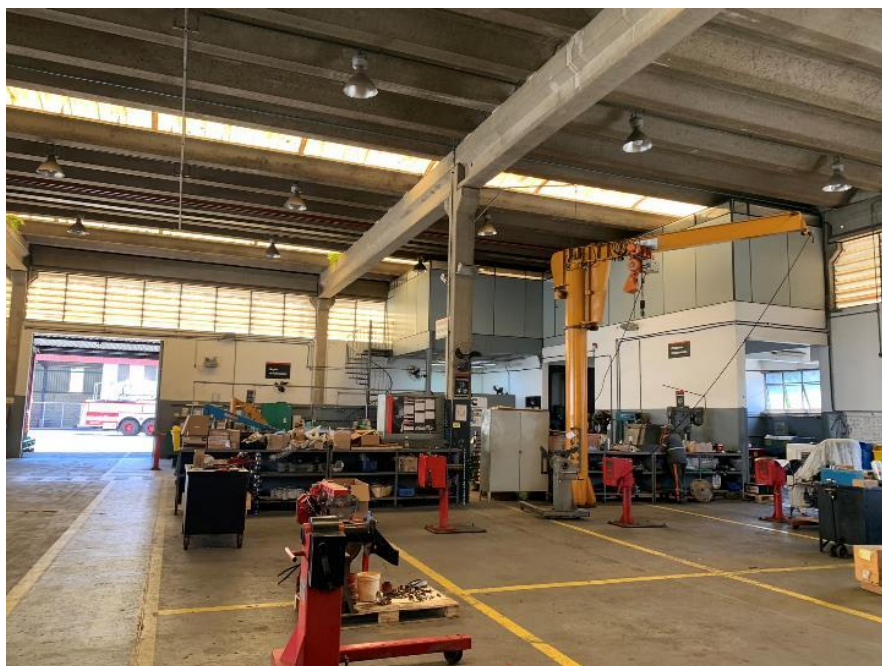


Foto 16 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 17 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo

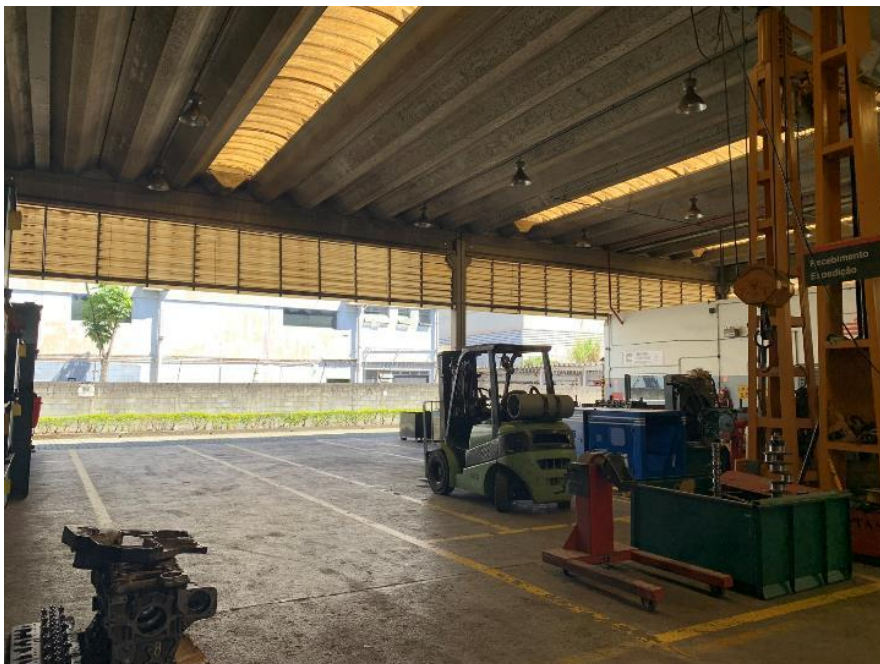


Foto 18 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo

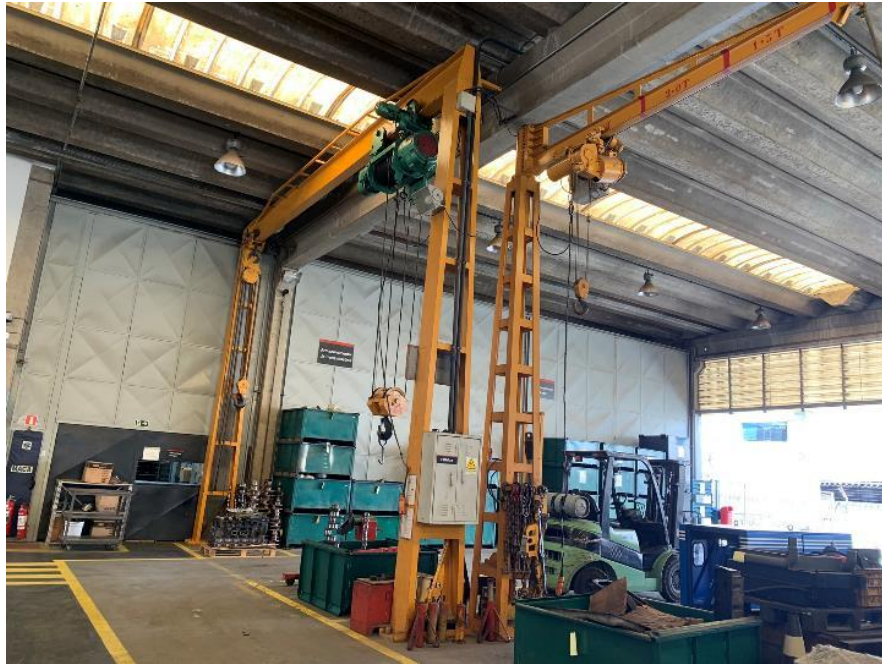


Foto 19 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo

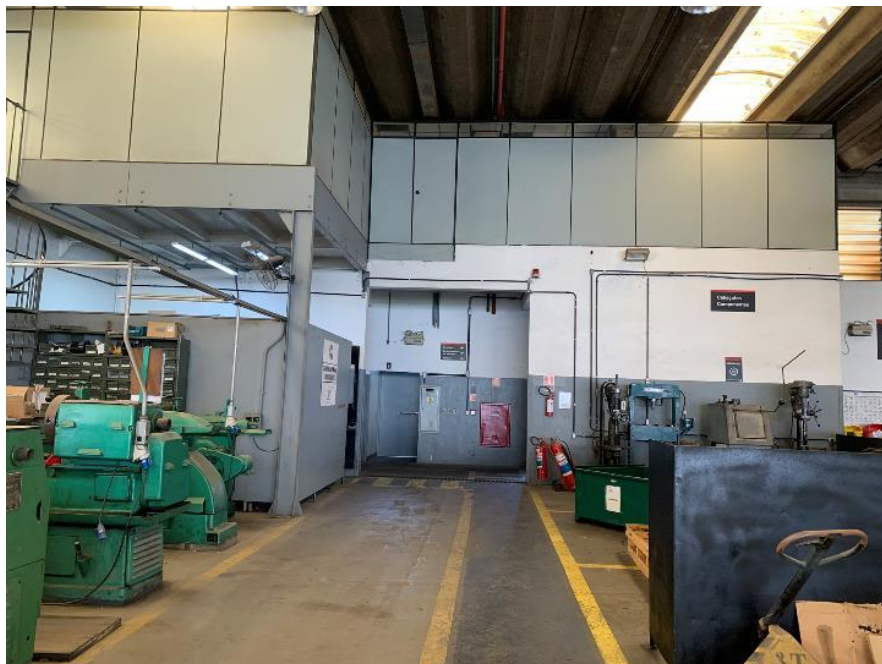


Foto 20 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo

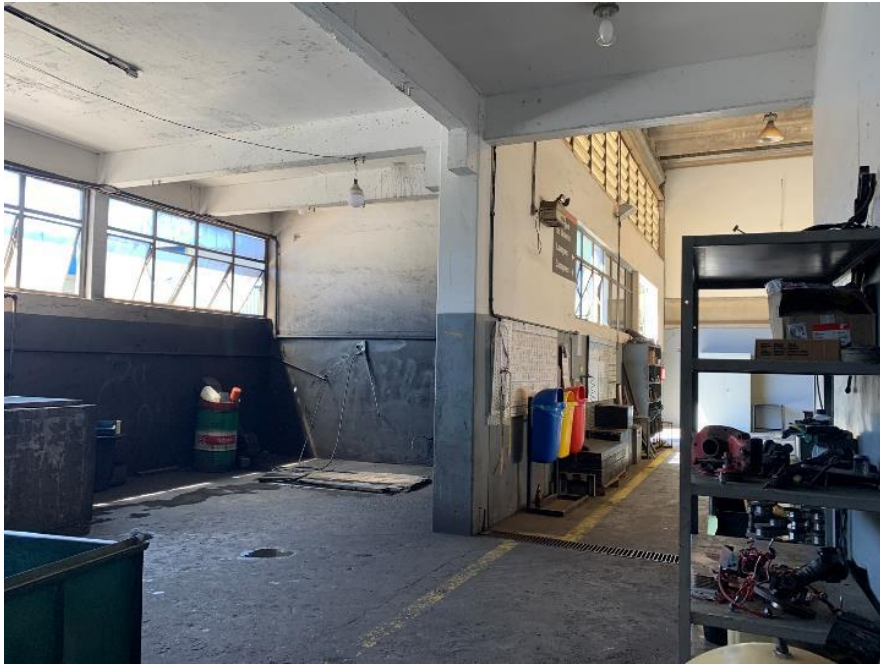


Foto 21 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 22 - Aspecto interno do Bloco A no pavimento térreo



Foto 23 – Vista externa Bloco A



Foto 24 - Vista externa Bloco A



Foto 25 – Vista do pátio



Foto 26 - Vista do pátio



Foto 27 - Vista do pátio



Foto 28 - Vista do pátio



Foto 29 - Vista do Bloco B



Foto 30 – Vista do Bloco B e do Bloco C aos fundos



Foto 31 - Vista do pátio



Foto 32 - Vista do pátio com a entrada pela Avenida Armando de Andrade nos fundos



Foto 33 - Vista do Bloco B



Foto 34 - Vista do Bloco B



Foto 35 – Aspecto interno do Bloco B



Foto 36 – Aspecto interno do Bloco B



Foto 37 - Aspecto interno do Bloco B



Foto 38 - Aspecto interno do Bloco B



Foto 39 – Aspecto externo do Bloco B



Foto 40 – Vista do pátio com o Bloco A aos fundos



Foto 41 – Vista do Bloco C



Foto 42 – Vista do pátio com o Bloco C à direita



Foto 43 – Vista do pátio



Foto 44 – Vista externa do Bloco B



Foto 45 – Vista externa do Bloco A



Foto 46 – Aspecto do pátio com vista do Bloco C à direita



Foto 47 – Vista do Bloco A



Foto 48 - Vista do Bloco A



Foto 49 – Aspecto do pátio



Foto 50 - Vista externa do Bloco A



Foto 51 - Vista externa do Bloco A



Foto 52 - Vista do Bloco A



Foto 53 - Vista externa do Bloco A



Foto 54 – Vista da área de entrada do imóvel pela Rua Roberta Simões Souza



Foto 55 – Aspecto da fachada do imóvel



Foto 56 – Vista da fachada do imóvel



Foto 57 – Portaria com destaque ao gerador do imóvel



Foto 58 – Vista da fachada



Foto 59 – Vista da fachada



Foto 60 – Detalhe do poço do imóvel



Foto 61 – Aspecto da fachada



Foto 62 – Aspecto da fachada lateral do imóvel



Foto 63 – Aspecto da fachada



Foto 64 – Detalhe da fachada



Foto 65 – Vista da entrada e da identificação numérica do imóvel



Foto 66 – Aspecto do pavimento superior do Bloco A



Foto 67 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A



Foto 68 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A



Foto 69 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A



Foto 70 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A



Foto 71 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A



Foto 72 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A

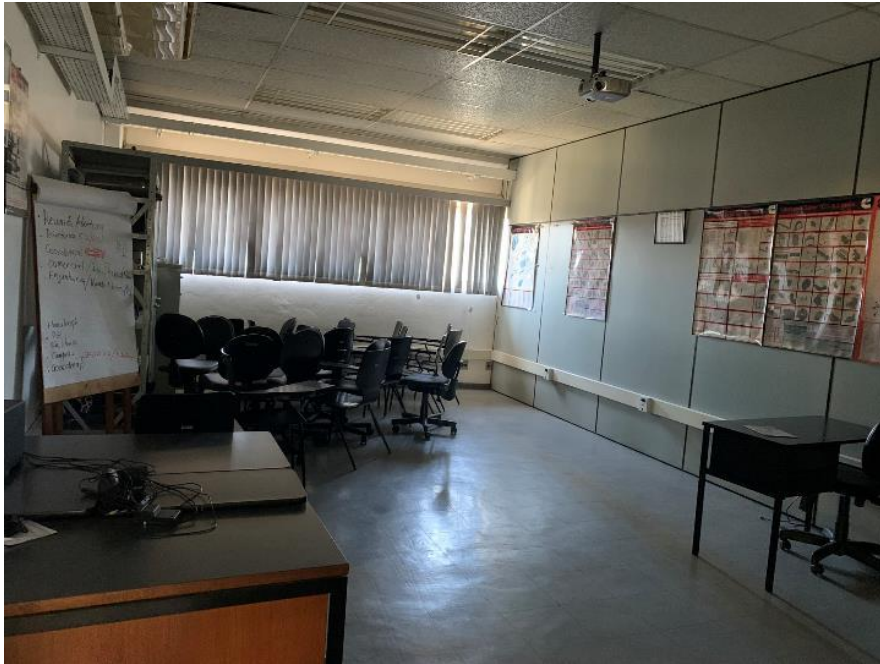


Foto 73 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A

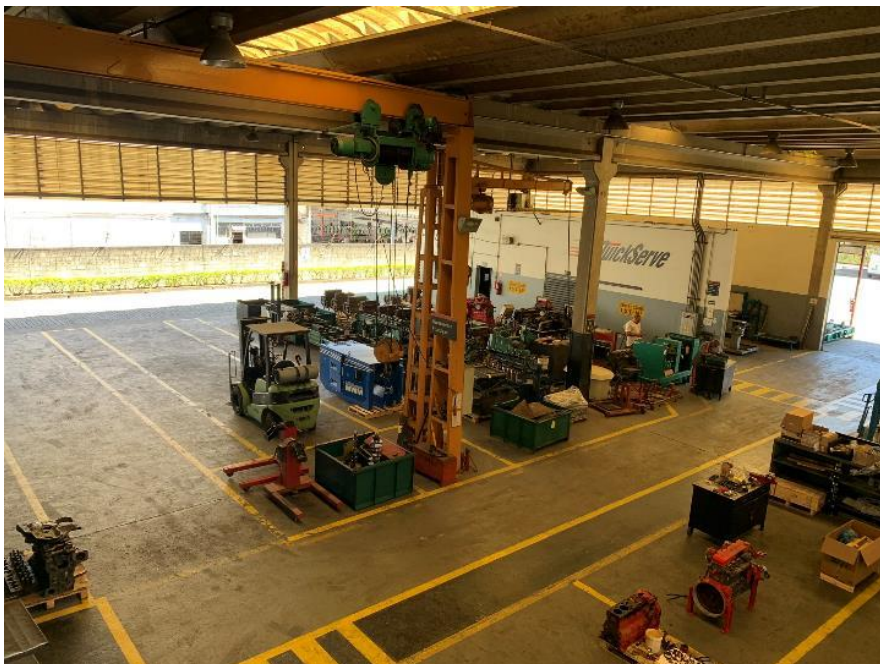


Foto 74 - Vista do Bloco A



Foto 75 – Vista do Bloco A

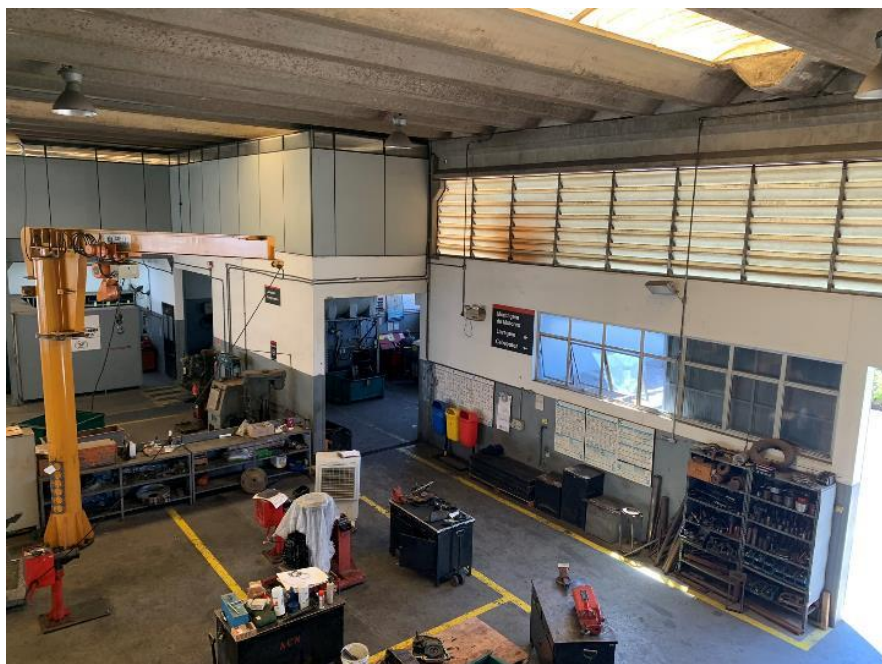


Foto 76 – Vista do Bloco A



Foto 77 - Aspecto do pavimento superior do Bloco A



Foto 78 – Vista da Avenida Armando de Andrade com córrego à esquerda



Foto 79 - Vista da Avenida Armando de Andrade com córrego à esquerda



Foto 80 – Fachada do imóvel vista pela Avenida Armando de Andrade



Foto 81 - Vista da Avenida Armando de Andrade com córrego à esquerda



Foto 82 – Entrada do imóvel pela Avenida Armando de Andrade

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

Foto Amostra 1		Amostra n.º 1			
	Tipologia do Imóvel:	Terreno		Distância avaliando:	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	
	Logradouro:			Cidade:	Taboão da Serra UF: SP
	Bairro:	Jardim Monte Alegre		Área de Terreno (m²):	3000
	Topografia:	Active de 5% a 10%		Frentes:	
	Valor de oferta:	R\$ 2.500.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$ 2.250.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	90	Valor unitário: R\$ 750,00/m²
	Fator topografia:	95	Data:	27/9/23	
	Fonte:	CNS		Telefone:	(11) 94707-3084
Observações:		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-alegre-bairros-taboao-da-serra-3000m2		Tipo oferta:	Venda
				Status:	Em oferta

Foto Amostra 2		Amostra n.º 2			
	Tipologia do Imóvel:	Terreno		Distância avaliando:	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	
	Logradouro:			Cidade:	Taboão da Serra UF: SP
	Bairro:	Jardim Monte Alegre		Área de Terreno (m²):	39153
	Topografia:	Active de 10% a 20%		Frentes:	
	Valor de oferta:	R\$ 25.000.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$ 22.500.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	80	Valor unitário: R\$ 574,67/m²
	Fator topografia:	90	Data:	27/9/23	
	Fonte:	Brasul Imoveis		Telefone:	(11) 5524-4157
Observações:		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-monte-alegre-bairros-taboao-da-serra		Tipo oferta:	Venda
				Status:	Em oferta

Foto Amostra 3		Amostra n.º 3			
sem foto	Tipologia do Imóvel:	Terreno		Distância avaliando:	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	
	Logradouro:			Cidade:	Taboão da Serra UF: SP
	Bairro:	Jardim Monte Alegre		Área de Terreno (m²):	6200
	Topografia:	Plano / Semi Plano		Frentes:	
	Valor de oferta:	R\$ 9.000.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$ 8.100.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	110	Valor unitário: R\$ 1.306,45/m²
	Fator topografia:	100	Data:		
	Fonte:	MF IMÓVEL		Telefone:	(11) 3562-4514
Observações:		https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-taboao-da-serra-jardim-monte-alegre		Tipo oferta:	Venda
				Status:	Em oferta

Foto Amostra 4		Amostra n.º 4			
	Tipologia do Imóvel:	Terreno		Distância avaliando:	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	
	Logradouro:			Cidade:	Taboão da Serra UF: SP
	Bairro:	Parque Assunção		Área de Terreno (m²):	6396
	Topografia:	Plano / Semi Plano		Frentes:	
	Valor de oferta:	R\$ 12.000.000,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$ 10.800.000,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	125	Valor unitário: R\$ 1.688,56/m²
	Fator topografia:	100	Data:	27/9/23	
	Fonte:	VISION PRIME		Telefone:	(11) 94029-8048
Observações:		https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-assuncao-bairros-taboao-da-serra-6396m2		Tipo oferta:	Venda
				Status:	Em oferta

Foto Amostra 5		Amostra n.º 5			
	Tipologia do Imóvel:	Terreno		Distância avaliando:	
	Empreendimento:	-		Coordenadas Geográficas:	
	Logradouro:			Cidade:	Taboão da Serra UF: SP
	Bairro:	Jardim Monte Alegre		Área de Terreno (m²):	3195,4
	Topografia:	Plano / Semi Plano		Frentes:	
	Valor de oferta:	R\$ 4.793.100,00		Superfície do	
	Valor Ofertado Líquido:	R\$ 4.313.790,00		Fator Superfície do Solo:	100
	Fator oferta:	0,90	Fator local:	120	Valor unitário: R\$ 1.350,00/m²
	Fator topografia:	100	Data:	27/9/23	
	Fonte:	Doca Imóveis		Telefone:	11960724115
Observações:		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-jardim-monte-alegre-taboao-da-serra-sp		Tipo oferta:	Venda
				Status:	Em oferta

ANEXO II - MEMÓRIAL DE CÁLCULO - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO								
ELEMENTO	V.U. (R\$/m²)	FATOR ÁREA	FATOR LOCAL	TOPOGRAFIA	FATOR FRENTES	FATOR SUPERFÍCIE	FATOR HOMOG.	V.U. HOMOG. (R\$/m²)
1	750,00	1,00	1,17	1,05	1,00	1,00	1,22	914,47
2	574,67	1,00	1,31	1,11	1,00	1,00	1,42	818,10
3	1.306,45	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1.247,07
4	1.688,56	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	0,84	1.418,39
5	1.350,00	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	0,88	1.181,25
MÉDIA	1.133,94						MÉDIA (R\$/m²)	1.115,86
							DESVIO PADRÃO	246,08
							COEF. VARIAÇÃO	0,22

LIMITES PARA SANEAMENTO		
LIMITES (R\$/m²)	VALOR MÍNIMO (-30%)	781,10
	VALOR MÁXIMO (+30%)	1.450,61

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS		
AMOSTRA NÚMERO	VALOR UNITÁRIO HOMOG. (R\$/m²)	SANEAMENTO
1	914,47	Dentro do Intervalo
2	818,10	Dentro do Intervalo
3	1.247,07	Dentro do Intervalo
4	1.418,39	Dentro do Intervalo
5	1.181,25	Dentro do Intervalo
NÚMERO DE AMOSTRAS COLETADAS		5
Nº AMOSTRAS SANEADAS E CONSIDERADAS PARA EFEITO DE CÁLCULO		5
MÉDIA SANEADA		1.115,86

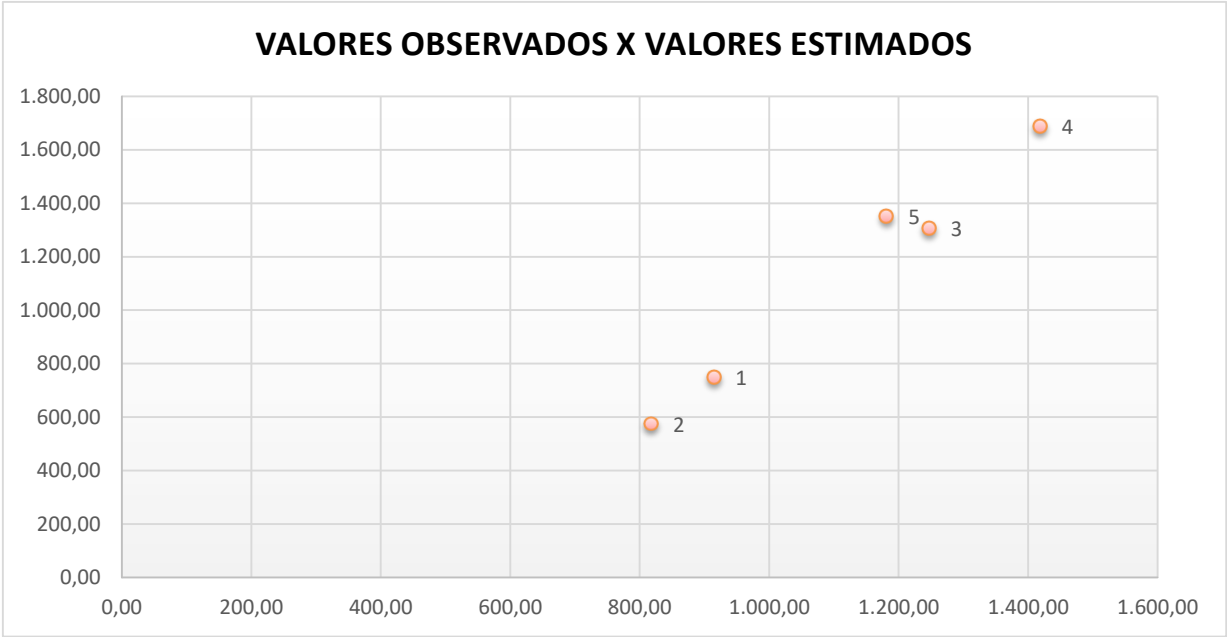
TRATAMENTO ESTATÍSTICO	
MÉDIA SANEADA	1.115,86
DESVIO PADRÃO	246,08
COEF. DE VARIAÇÃO	22,05%
T-STUDENT	1,533

CAMPO DE ARBITRÍO		
LIMITE SUPERIOR	1.283,23	+15%
LIMITE INFERIOR	781,10	-15%

INTERVALO DE CONFIANÇA		
LIMITE SUPERIOR	1.284,57	15,12%
LIMITE INFERIOR	947,15	-15,12%

VALORES DA AVALIAÇÃO DO TERRENO	
VALOR MÉDIO	9.370.348,73
LIMITE SUPERIOR	10.787.078,34
LIMITE INFERIOR	7.953.619,11

ANEXO IV - GRÁFICO DE VALORES OBSERVADOS X VALORES ESTIMADOS



VALORAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITÓRIAS													
Prédio	Descrição da Edificação	Idade	Vida Útil (anos)	Estado de Conservação	Residual	Quant.(m2)	Coeficientes	R8N	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Ft. de Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	Valor Unit. Depreciado
1	Galpão Padrão Médio - Máximo	10	80	Regular	20%	3.508,97	1,871	1.956,49	12.844.910,28	10,30	89,70%	11.521.884,52	3.283,55
TOTAIS						3.508,97	-	-	12.844.910,28	-	-	11.521.884,52	-

VALOR DAS CONSTRUÇÕES

R\$ 11.521.884,52

TERRENO

R\$ 9.370.000,00

VALOR TOTAL

R\$ 20.891.884,52



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2ª REGIÃO
2ª VARA DO TRABALHO DE TABOÃO DA SERRA
ATOrd 1000507-37.2025.5.02.0502
RECLAMANTE: ALAN GUIMARAES DE LIMA
RECLAMADO: CIA DISTRIBUIDORA DE MOTORES CUMMINS

Vistos.

Trata-se de Embargos à Execução opostos por **CIA DISTRIBUIDORA DE MOTORES CUMMINS**, em face da execução que lhe move **ALAN GUIMARAES DE LIMA**.

A embargante postula, em síntese, o reconhecimento de excesso de execução e de penhora, impugna o laudo de avaliação do Oficial de Justiça, requerendo a reavaliação do imóvel de matrícula nº 23.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra.

O exequente apresentou impugnação aos embargos, rechaçando as alegações da executada.

Os autos vieram conclusos para julgamento.

É o breve relatório.

Decido.

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Juízo de Admissibilidade

A medida é tempestiva.

O Juízo encontra-se integralmente garantido.

Presentes os pressupostos processuais de admissibilidade, conheço dos Embargos à Execução.

2. Da Impugnação à Avaliação do Imóvel

A executada insurge-se contra o valor atribuído ao imóvel de matrícula nº 23.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra pelo Oficial

de Justiça Avaliador (R\$ 18.000.000,00), carreando aos autos laudo técnico particular e dados de mercado que apontam para uma valorização imobiliária, sugerindo que o real valor de mercado do bem alcança o montante de R\$ 25.500.000,00.

O exequente, em sede de resposta, apresentou insurgência em face da referida avaliação particular, pugnando pela manutenção do valor aferido pelo Oficial de Justiça.

Contudo, analisando detidamente os autos, e considerando a premente necessidade de conferir efetividade e celeridade à prestação jurisdicional na fase de execução, reputo prudente a adequação do valor do bem aos patamares indicados pela própria devedora.

A adoção da avaliação superior, neste caso específico, não acarreta qualquer prejuízo ao trâmite processual ou à satisfação do crédito exequendo, uma vez que o crédito perseguido é inferior ao valor do bem, estando integralmente resguardado de qualquer forma.

Por outro lado, tal medida prestigia a segurança jurídica, viabiliza o célere prosseguimento dos atos expropriatórios e afasta, de forma peremptória, qualquer viabilidade de futura alegação da executada quanto à eventual expropriação por preço vil (art. 891 do CPC), visto que o parâmetro mínimo será aquele por ela mesma defendido.

Destarte, acolho a insurgência no particular para revogar a decisão que havia homologado a avaliação anterior, e, ato contínuo, fixo o valor da avaliação do imóvel de matrícula nº 23.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra no importe de R\$ 25.500.000,00, conforme indicado pela executada.

3. Do Alegado Excesso de Penhora e

A embargante sustenta que a constrição do imóvel de matrícula nº 23.873 do Cartório de Registro de Imóveis Taboão da Serra, avaliado em dezenas de milhões de reais para garantir uma execução no valor de R\$ 75.000,00 afigura-se excessiva, violando o princípio da menor onerosidade previsto no art. 805 do CPC.

Pois bem.

O princípio da menor onerosidade da execução não é absoluto e deve ser harmonizado com o princípio da efetividade da tutela executiva, o qual preconiza que a execução se realiza no interesse do credor (art. 797 do CPC). O parágrafo único do art. 805 do CPC dispõe que, ao alegar ser a medida executiva mais gravosa, incumbe ao executado indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

No caso em tela, a embargante limitou-se a postular a liberação do bem sem, contudo, depositar o montante da condenação ou nomear à penhora dinheiro, que é o bem prioritário na ordem legal (art. 835, I, do CPC e art. 882 da CLT). A disparidade entre o valor da dívida e o valor do bem não configura, por si só, nulidade do ato construtivo quando o devedor, possuindo condições financeiras, opta por não liquidar a obrigação e não apresenta bem substitutivo livre e desembaraçado.

Com efeito, a situação não caracteriza o excesso de execução, que por certo diz respeito ao cômputo de valores inexigíveis no título, tampouco excesso de penhora capaz de macular o ato.

Ressalte-se que eventual arrematação do bem em valor superior ao débito não ocasionará prejuízo patrimonial injustificado, já que o produto da alienação remanescente será restituído à parte executada.

Ademais, a executada detém a faculdade de remir a execução a qualquer momento antes da alienação, mediante o pagamento integral do débito atualizado (art. 826 do CPC).

Rejeito, portanto, o pedido de desconstituição da penhora.

III – DISPOSITIVO

Posto isso, conheço dos Embargos à Execução opostos por **CIA DISTRIBUIDORA DE MOTORES CUMMINS** e, no mérito, **JULGO-OS PARCIALMENTE PROCEDENTES**, nos termos da fundamentação supra, apenas para:

a) Revogar a homologação da avaliação anterior do bem imóvel de matrícula nº 23.873 do Cartório de Registro de Imóveis de Taboão da Serra e fixar o novo valor de avaliação do referido imóvel no montante de R\$ 25.500.000,00.

No mais, mantenho hígida e subsistente a penhora recaída sobre o bem, determinando o regular prosseguimento da execução em seus ulteriores termos.

Custas processuais, na fase de execução, a cargo da executada, no importe de R\$ 44,26, nos termos do art. 789-A, inciso V, da CLT, a serem recolhidas ao final.

Intimem-se as partes.

TABOAO DA SERRA/SP, 01 de maio de 2026.

JULIANA HEREK VALERIO
Juíza do Trabalho Substituta



Documento assinado eletronicamente por JULIANA HEREK VALERIO, em 01/05/2026, às 09:38:24 - f922b6f
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/26043015494533500000458060758?instancia=1>
Número do processo: 1000507-37.2025.5.02.0502
Número do documento: 26043015494533500000458060758