PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO – 3ª REGIÃO
1ª VARA DO TRABALHO DE JOÃO MONLEVADE – MG
Processo nº: 0010108-2023-5.03.0064
Exequente: Maria das Graças Quintilino da Cruz
Executado: Corino Araújo Mafia e Outros (01)
Valor da Execução: R$ 87.117,87 (oitenta e sete mil, cento e dezessete reais e oitenta e sete centavos).

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos **14 dias do mês de setembro do ano de 2026**, em cumprimento ao Mandado de ID C4a8f81, lavrou-se o presente termo para fazer constar a penhora e a avaliação dos bens imóveis adiante descritos, observando-se as diretrizes legais e as ordens emanadas pelo juízo de execução

1 - Parâmetros do Acórdão e da Ordem Judicial

A presente constrição atende estritamente aos termos do v. acórdão e respectivo despacho judicial determinativo, que ordenou a expedição de mandado para a **penhora da metade da fração ideal de 4,5454%**, ou seja **2,2727%** que pertencem à Sra. Dorinha Maria Fraga Araújo Mafia, relativos aos imóveis matriculados sob os **nºs 28.008 (ID 5ac9e06), 28.009 (ID 593e00d) e 28.010 (ID b17c663)** do Cartório de Registro de Imóveis de João Monlevade/MG.

2 - Identificação das Matrículas e Inscrições Municipais

Os imóveis objeto da presente constrição, perfazendo uma área total de **858,73 m²** (conforme dados cadastrais), encontram-se registrados no Cartório de Registro de Imóveis local e cadastrados perante a municipalidade sob as seguintes Inscrições Municipais:

- **Matrícula nº 28.008** — Inscrição Municipal nº 01.07.010.0347.001
- **Matrícula nº 28.009** — Inscrição Municipal nº 01.07.010.0347.002
- **Matrícula nº 28.010** — Inscrição Municipal nº 01.07.010.0347.003

3- Matrículas - Descrições oficiais:

28008 - 01/09/2023 - Protocolo: 61174 - 22/08/2023
IMÓVEL: Loja Comercial nº247, situado na Rua Do Andrade, nº247, Bairro José Eloi, João Monlevade/MG, área privativa principal de 138,770m², área privativa acessória de 11,300m², totalizando a área real de 150,070m², correspondente à fração ideal 0,14396 do lote de terras s/n, e quadra s/n, com área de 858,73m², possui as seguintes medidas e confrontação: 18,29m frente com a Rua citada, 15,85m fundos com a área verde da Prefeitura Municipal de João Monlevade/MG, 48,65m lateral direita com José João Barbosa e 52,09m lateral esquerda com Iris Adão Prata. **PROPRIETÁRIOS: I - SADY**

PJe Documento assinado eletronicamente por SCHEILA CRISTINA DE SOUZA, em 15/09/2026, às 17:10:50 - 6a5c1ef

28009 - 01/09/2023 - Protocolo: 61174 - 22/08/2023
IMÓVEL: Galpão Comercial nº253, situado na Rua Do Andrade, nº253, Bairro José Eloi, João Monlevade/MG, área real total de 724,22m², correspondente à fração ideal 0,72191 do lote de terras s/n, e quadra s/n, com área de 858,73m², possui as seguintes medidas e confrontação: 18,29m frente com a Rua citada, 15,85m fundos com a área verde da Prefeitura Municipal de João Monlevade/MG, 48,65m lateral direita com José João Barbosa e 52,09m lateral esquerda com Iris Adão Prata. **PROPRIETÁRIOS: I - SADY**

28010 - 01/09/2023 - Protocolo: 61174 - 22/08/2023
IMÓVEL: Imóvel Residencial nº257, situado na Rua Do Andrade, nº257, Bairro José Eloi, João Monlevade/MG, área privativa principal de 120,045m², área privativa acessória de 29,025m², totalizando a área real de 149,070m², correspondente à fração ideal 0,13413 do lote de terras s/n, e quadra s/n, com área de 858,73m², possui as seguintes medidas e confrontação: 18,29m frente com a Rua citada, 15,85m fundos com a área verde da Prefeitura Municipal de João Monlevade/MG, 48,65m lateral direita com José João Barbosa e 52,09m lateral esquerda com Iris Adão Prata. **PROPRIETÁRIOS: I - SADY**

4 - Vistorias e Diligências Efetuadas

Para a fiel caracterização dos bens, foram realizadas duas vistorias técnicas *in loco* nos dias **27 de agosto de 2026** e **08 de setembro de 2026**. Os atos foram acompanhados pela Sra. Marilde Rita Bicalho e Sr. Otávio Araújo Mafia (respectivamente nora e filho do executado, Sr. Corino Araújo Mafia). Adicionalmente, realizou-se diligência junto ao Setor de Tributos do Município de João Monlevade na data de 08 de setembro de 2026, além de consultas a imobiliárias locais para aferição da realidade mercadológica da região. **As fotografias capturadas durante as referidas vistorias encontram-se em anexo a este auto, ilustrando as condições atuais das edificações.**

5 - Localização

Os imóveis possuem excelente localização urbana, situados na **Rua do Andrade, nº 247 e nº 253, Bairro José Elói, João Monlevade - MG**. Encontram-se em frente à Praça João Bosco Pascoal e à Unidade Básica de Saúde (UBS) Antônio Gonçalves, guardando distância aproximada de 400 a 600 metros das duas principais artérias comerciais do município: a Avenida Wilson Alvarenga e a Avenida Getúlio Vargas.

6 - Situação de Ocupação e Uso Atual

Imóvel nº 247 (Pavimento Térreo): Destinação comercial. Encontra-se locado há aproximadamente dois anos para o Sr. Fabrício Pedro Martins Bonifácio, local onde atualmente funciona o estabelecimento "Padaria e Lanchonete Vovó Lúcia".
Imóvel nº 247 (Segundo Pavimento): Destinação residencial. Encontra-se locado para a Sra. Patrícia Alves Gandra Barbosa.

Imóvel nº 253 (ao qual foi incorporado o nº 257): Destinação comercial. Trata-se de um galpão locado para o Sr. Ricardo de Araújo Mafia, onde funciona o estabelecimento "Lava Jato Shopping Car Drive Thru".

Relativamente ao imóvel de número 257, pelo Sr. Ricardo foi dito que que havia nele uma casa muito antiga e com construção precária, tendo sido demolida e hoje o galpão edificado ocupa a área nos números 253 e 257.

PJe Documento assinado eletronicamente por SCHEILA CRISTINA DE SOUZA, em 15/09/2026, às 17:10:50 - 6a5c1ef

7- Descrição das Benfeitorias Constatadas

Galpão (nº 253/257): Edificação comercial destinada ao lavajato.

Apresenta cobertura em estrutura metálica na parte superior, fechamento lateral em alvenaria em apenas um dos lados (permanecendo o lado oposto sem fechamento) e portão frontal também em estrutura metálica. A infraestrutura interna é composta por 02 (dois) banheiros, 01 (um) escritório montado no interior de um contêiner antigo e 01 (um) almoxarifado. As instalações são de padrão simples e rústico.

Conforme informações prestadas pelo Sr. Ricardo Araújo Mafia, a antiga e precária residência que existia no nº 257 foi demolida para a ampliação do lavajato, sendo que os materiais da estrutura metálica atual foram reaproveitados de outro local, não abrangendo a totalidade da área do terreno.

Ponto Comercial (nº 247 - Térreo):

Composto por um salão de atendimento ao público na entrada e, na área dos fundos, por 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro social e 01 (um) cômodo técnico destinado à operação de fornos e maquinários próprios da atividade de panificação.

Residência (nº 247 - Segundo Pavimento): Unidade residencial com acesso independente por meio de porta de vidro lateral à padaria. Configurada por 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) banheiros e uma área de serviço situada nos fundos.

8 - Fundamentos da Avaliação

A avaliação técnica e mercadológica baseou-se em pesquisa de campo e contatos efetuados junto a corretores e imobiliárias atuantes em João Monlevade - MG. Cumpre registrar que, durante as vistorias *in loco*, esta Oficiala de Justiça constatou a existência de uma placa publicitária de "Vende-se" afixada pela Casa São José Imóveis.
Com base nos parâmetros mercadológicos comparativos apurados de forma autônoma com corretores locais experientes, considerando o estado atual das benfeitorias e o potencial comercial da região, fixou-se o real valor técnico global adiante descrito.

Esclarece-se que as informações cadastrais detalhadas dos bens serão anexadas conjuntamente quando da devolução do respectivo mandado.

9 - Avaliação da Cota-Parte

Considerando todas as benfeitorias edificadas sobre os terrenos e a efetiva apuração de mercado baseada em informações obtidas junto ao mercado imobiliário local, avalio o conjunto dos imóveis em **R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)**.

Em cumprimento ao comando judicial para a constrição da metade da fração ideal da cônjuge (metade de 4,5454%), realizo a penhora e a avaliação da respectiva cota-parte (2,2727%):
Valor de Avaliação Global dos Imóveis (100%): R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

Valor Equivalente à Fração (2,2727%): R$ 45.454,00 (quarenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais)

10 - Fotos

PJe Documento assinado eletronicamente por SCHEILA CRISTINA DE SOUZA, em 15/09/2026, às 17:10:50 - 6a5c1ef

Imagem aérea dos imóveis



Fonte: **https://www.imobiliariasaojose.com.br/detalhes.php?id=VEND1606**

Fotos do galpão











Fotos do estabelecimento comercial(padaria) e da residência









Praça e UBS localizada em frente aos imóveis



Frente dos imóveis



-

Para constar, lavrei o presente auto que, após lido e achado conforme, segue assinado por esta Oficiala de Justiça.

João Monlevade - MG, 14 de setembro de 2026.

SCHEILA CRISTINA DE SOUZA:30831299

Assinado de forma digital por SCHEILA CRISTINA DE SOUZA:30831299
Dados: 2026.09.14 16:40:09 -03'00'

Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
TRT 3ª Região / 1ª Vara do Trabalho de João Monlevade