PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 2ª REGIÃO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
11ª VARA DO TRABALHO DE GUARULHOS

OFICIAL DE JUSTIÇA

Mandado nº: cd6e5f5 Processo: 1000291-08.2023.5.02.0321
Exequente : VANESSA FERREIRA DE CARVALHO
Executado : TORRES & VIANA FOOD EIRELI E OUTROS (1)

No dia 8/12/2025, às 10 h 14 min, na Avenida São Bento, 478, bairro Vila Galvão, Guarulhos/SP - CEP 07070-000, para garantia da execução no valor de R$ 7.717,20 (atualizado em 05/12/2025), **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** abaixo descrito:

Descrição Oficial: "IMÓVEL: Um terreno desmembrado do conjunto de lotes ns. 88, 89 e 90 da quadra 48, da Vila Rosalia, Bairro de Vila Galvão, perimetro urbano deste município, medindo 10,00ms. de frente para a rua São Bento, da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 37,70ms. confrontando com o remanescente do lotes 88, 89 e 90, deles vendedores, pelo lado esquerdo mede 37,70ms confrontando com Antonio Sanches Fernandes, sua mulher e outros, totalizando assim a área de 377,70ms2". Av. 3: "(...) foi construído um prédio residencial (...) com área construída de 235,27ms2"
Matrícula nº 32.212 **Cartório :** 2º de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP
Nº do Cadastro de Contribuinte: 083.43.02.0239.00.000
Endereço atualizado: Avenida São Bento, 478, bairro Vila Galvão, Guarulhos/SP - CEP 07070-000
Benfeitorias não constantes na matrícula: A residência conta com três quartos (piso cerâmico), cozinha (piso de granito preto), dois banheiros e garagem para três carros pequenos. Aos fundos, há um quintal com piscina e churrasqueira.

Ocupação atual: não constatada

Proprietário: (R. 08, 09/04/2018) Heitor Moisés Toledo Xavier. Obs.: Conforme R.15 (15/04/2023) Houve dação em pagamento em favor de Genesis Refeições Ltda, declarada ineficaz por fraude à execução (id 89b40df neste processo).
Débitos/Ônus (Não deduzidos do valor de avaliação):

IPTU: R$ 83.570,16. Condomínio: R$ não há

Anexos: Fotos e documentos da municipalidade
AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (Valor total, NCPC, art. 843): R$ 1.300.000,00
Valor da quota do devedor (100%): ..... R$ o mesmo
Valor da quota dos coproprietários/cônjuge (**NCPC 843, §2º**) R$ não há.

Critério para avaliação: média de valores de imóveis similares nas imediações (anúncios online) e constatação local

Anderson de Almeida
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Documento assinado eletronicamente por ANDERSON DE ALMEIDA, em 08/12/2025, às 14:36:16 - db7801a
https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/25120814342387600000435061904?instancia=1
Número do processo: 1000291-08.2023.5.02.0321
Número do documento: 25120814342387600000435061904