



AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

1ª Vara do Trabalho de Guarulhos/SP

Processo: 1001335-24.2025.5.02.0311

Mandado Id 1edabd4

Exequente: José Ribeiro de Arruda

Executada: Construtora Incon Industrialização da Construção S/A, CNPJ 43.735.257/0001-02

Local da diligência: Rua Sílvio Barbosa, 418 – Apt. 42 e Vaga Dupla 27/28 – Camargos – Guarulhos/SP – CEP 07111-010

Valor da Execução: R\$204.071,25 (duzentos e quatro mil, setenta e um reais e vinte e cinco centavos) – atualizado até 18/10/2023

Certidões das matrículas que instruíram o mandado: emitidas em 24/01/2024

No dia 15/08/2025, para garantia da presente execução, **procedi à avaliação dos imóveis** abaixo descritos:

1) Imóvel de matrícula 101.836 (Apartamento 42):

Descrição oficial. O apartamento sob nº 42, localizado no 4º andar, ou 5º pavimento, do “Edifício Maison Royale”, situado na Rua Sílvio Barbosa, nº 418, esquina com a Rua Francisco Rodrigues Gasques, nº 70, Vila Camargo, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo área útil de 108,605m²; área comum de 64,642m²; área total construída de 173,247m², fração ideal no terreno de 0.01405195m².

Matrícula anterior: R-06 da Matrícula nº 68.079, do 2º Registro Imobiliário de Guarulhos.

Matrícula atual: 101.836 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Inscrição Cadastral Municipal (IC): 084.20.54.0001.01.015.

Endereço atualizado: Rua Sílvio Barbosa, 418 – Apt. 42 – Camargos – Guarulhos/SP – CEP 07111-010.

Proprietária – conforme Matrícula 101.836: Construtora Incon Industrialização da Construção S/A, CNPJ 43.735.257/0001-02.

Hipoteca – conforme AV.01/101.836: fora constituída hipoteca sobre este imóvel, em favor do Banco Nossa Caixa S.A.

Indisponibilidade – conforme AV.07/101.836: fora decretada a indisponibilidade dos bens da proprietária nos autos da ação trabalhista 0068000-85.2001.5.15.0095 (8ª Vara do Trabalho de Campinas/SP).

Débitos municipais: O bem ora avaliado **POSSUI DÉBITOS** com a municipalidade no importe de **R\$13.843,83** (treze mil, oitocentos e quarenta e três reais e oitenta e três centavos) - conforme extrato de débitos emitido pela Prefeitura de Guarulhos em 13/08/2025 – anexo.

Débitos condominiais: serão informados na certidão de devo-
lução de mandado.



Estado de conservação e características do imóvel: trata-se de apartamento-tipo, constituído de: 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte; cozinha; área de serviço; quarto de empregado com banheiro; sala de dois ambientes; e varanda pequena. O imóvel está em bom estado de conservação e uso.

Ocupação: o apartamento está ocupado pelo locatário, Sr. Saulo Cesar Alves Lima, CPF 270.143.788-13.

Valor de Avaliação do imóvel (100%): R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

Critério utilizado para avaliação: Método comparativo, com pesquisa em imobiliárias da região e sites especializados na rede mundial de computadores.

2) Imóvel de matrícula 101.892 (Vagas 27/28):

Descrição oficial. A vaga de garagem pequena dupla sob nº 27/28, localizada no 1º subsolo, do “Edifício Maison Royale”, situado na Rua Sílvio Barbosa, nº 418, esquina com a Rua Francisco Rodrigues Gasques, nº 70, Vila Camargo, perímetro urbano do Distrito, Município e Comarca desta Cidade, possuindo área útil de 19,800m²; área comum de 11,048m²; área total construída de 30,848m², fração ideal no terreno de 0,00240151m².

Matrícula anterior: R-06 da Matrícula nº 68.079, do 2º Registro Imobiliário de Guarulhos.

Matrícula atual: 101.892 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Inscrição Cadastral Municipal (IC): 084.20.54.0001.01.100.

Endereço atualizado: Rua Sílvio Barbosa, 418 – Vaga 27/28 – Camargos – Guarulhos/SP – CEP 07111-010.

Proprietária – conforme Matrícula 101.892: Construtora Incon Industrialização da Construção S/A, CNPJ 43.735.257/0001-02.

Indisponibilidade – conforme AV.11/101.892: fora decretada a indisponibilidade dos bens da proprietária nos autos da ação trabalhista 0143100-06.1998.5.05.0491 (1ª Vara do Trabalho de Ilhéus/BA).

Débitos municipais: O bem ora avaliado POSSUI DÉBITOS com a municipalidade no importe de R\$513,46 (quinhentos e treze reais e quarenta e seis centavos) - conforme extrato de débitos emitido pela Prefeitura de Guarulhos em 13/08/2025 – anexo.

Débitos condominiais: serão informados na certidão de devolução de mandado.

21.



Estado de conservação e características do imóvel: trata-se de vaga dupla de garagem,
medindo aproximadamente 3.50m x 4.50m, em bom estado de conservação.

Ocupação: as vagas estão ocupadas pelo locatário, Sr. Saulo Cesar Alves Lima, CPF 270.143.788-13

Valor de Avaliação do imóvel (100%): R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Critério utilizado para avaliação: Método comparativo, com pesquisa em imobiliárias da região e sítios especializados na rede mundial de computadores.

Valor Total da AVALIAÇÃO dos imóveis (100%): R\$ 810.000,00 (oitocentos e dez mil reais)

Para constar lavrei o presente.


Oficial de Justiça Avaliador
Altomar Alves dos Santos
Matrícula 136.522

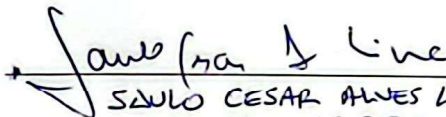
CIÊNCIA DA AVALIAÇÃO

Neste mesmo ato, data e local da avaliação, recebem contrafé, ficando de tudo ciente, inclusive do prazo legal para apresentação de embargos, a contar desta data, as partes e terceiros abaixo:

Executado: _____

Cônjuge: _____

Ocupantes: _____


SAULO CESAR ALVES LIMA - LOCATÁRIO
CPF 270.143.788-13.