

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

AÇÃO	PROCESSO
Execução Trabalhista (Ação Trabalhista - Rito Ordinário, fase de execução) - Verbas Rescisórias/Trabalhistas	Eletrônico (PJe)

JUÍZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
Vara do Trabalho de Mococa/SP (execução tramitando perante a Divisão de Execução - EXE3 - Araraquara/SP, TRT da 15ª Região)	0000938-98.2012.5.15.0141

NOME JUIZ	Dra. Amanda Sarmento Gakiya Walraven, Juíza do Trabalho Substituta (despacho de nomeação da corretora, 13/10/2026)
-----------	--

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Helio Jose da Silva, Adriano Cardoso da Silva, Juan Diego Santos Ceravolo, Ana Eliza Cesario Vasconcelos, Marcos Paulo Oliveira da Silva, Matheus Rodrigues Vinholi, Luis Guilherme dos Reis, Marcio Aparecido Pereira, Altemir Ferreira Barbosa e Jose Eder Quirino da Silva (CPFs nos autos) — todos com tramitação preferencial (idoso).	Fls. 1; 17	
Advogados: Kelly Cristina Ramos Corraini (OAB/SP 141.902), Lucas Pasqua de Moraes, Luciano Landini de Lima e Ricardo Alexandre dos Santos Fernandes.		

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Mecânica e Montagem Industrial Silva e Almeida Ltda - EPP (CNPJ 69.146.074/0001-37), Rua Dr. José Pedro de Carvalho Lima, 176, Jardim São Domingos, Mococa/SP. Corresponsáveis: Vitor Ribeiro de Almeida, Josiane Maria da Silva de Almeida e Alair Maria da Silva de Almeida, além de Alair Maria da Silva de Almeida - ME (CNPJ 10.424.263/0001-81).	Fls. 17; 24	Sem notícia de recuperação judicial ou falência.
Sem advogado constituído identificado para os executados.		

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Edgar Ferreira da Silva Cirielli, coproprietário (37,36%, R-3/13.562), autor dos embargos de terceiro nº 0010952-34.2018.5.15.0141, providos pelo TST para restringir a penhora à quota-parte da executada (11,44%). Rosemary Aparecida Colpani, coproprietária da	Fls. 158; 173-185; Matrícula 13.562	Frações dos coproprietários

fração de 51,20% (R-7/13.562).		estranhos à execução resguardada as no produto da alienação.
--------------------------------	--	--

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Penhora de 100% do imóvel matrícula 13.562, formalizada por Auto de Penhora e Avaliação de 14/06/2018, averbada em 16/06/2018 (AV-8). Vitor Ribeiro de Almeida, cientificado em 15/06/2018, não aceitou o encargo de depositário.	Fls. 24-28	

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILOADO(S)	FOLHA(S)
Matrícula nº 13.562 do 1º CRI de Mococa/SP: terreno sem construção (lote nº 01), Rua Projetada, lado ímpar, área de 2.621,85 m² (conforme Auto de Penhora e Avaliação de 14/06/2018). Penhora incide sobre 100% do imóvel, embora a executada seja titular de apenas 11,44% da fração ideal (decisão do TST), com destinação proporcional do produto.	Fls. 26-27; 234

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSION
Reavaliação realizada em 23/02/2026 por método comparativo de mercado: R\$ 960.000,00 — substitui a avaliação original de 2018 (R\$ 700.000,00).	Erica Regina Contin, Oficial de Justiça Avaliadora Federal

LOCALIZAÇÃO DO BEM
Rua Projetada, s/nº, Jardim São Domingos, Mococa/SP, CEP 13730-000 (imóvel registrado sob a Matrícula nº 13.562 do 1º CRI de Mococa/SP).

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
Vitor Ribeiro de Almeida, cientificado em 15/06/2018, não aceitou o encargo; sem depositário formalmente nomeado até a presente análise.	Fls. 27

ÔNUS E GRAVAMES
Penhora da totalidade averbada sob AV-8/13.562 (19/06/2018, R\$ 243.000,00) referente a esta execução. Imóvel em copropriedade indivisa: a executada é titular de apenas 11,44% da fração ideal (decisão do TST), sendo os demais coproprietários — Edgar Ferreira da Silva Cirielli (37,36%) e Rosemary Aparecida Colpani (51,20%) — estranhos à execução. A alienação recairá sobre a integralidade do imóvel, destinando-se a estes autos somente 11,44% do produto, cabendo o saldo (88,56%) aos coproprietários — daí o preço mínimo de 88,56% da avaliação (art. 843, §2º, CPC). IMPORTANTE: a fração da executada está adicionalmente gravada por outras constrações de execuções distintas (AV-9 a AV-12, indisponibilidades; AV-13, penhora de 04/09/2025, R\$ 153.621,97, proc. 0010926-91.2014.5.15.0071), configurando risco de concurso de credores sobre a mesma fração — recomenda-se comunicação ao Juízo antes da publicação do edital. Não há hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel.

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
Sem certidão de débitos fiscais (IPTU) atualizada nos autos. Por se tratar de aquisição originária (art. 130, parágrafo único, CTN; art. 78 da Consolidação dos Provimentos da CGJT), o arrematante NÃO responde por IPTU, multas, juros ou débitos condominiais, que ficam sub-rogados no preço.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)
Avaliação original (2018): R\$ 700.000,00. Reavaliação de 23/02/2026 (Erica Regina Contin): R\$ 960.000,00 — valor vigente. Preço mínimo fixado (despacho de 13/10/2026): 88,56% da avaliação = R\$ 850.176,00.	Fls. 26; 195; 591

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	FOLHA(S)
Relatório Consolidado de 13/05/2022 (cálculo nº 515595): total devido R\$ 364.712,98. Não há planilha mais recente; valor sujeito a atualização até a satisfação do crédito.	Fls. 116-147; 189

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)	VALOR MÍNIMO
Duas hastas públicas eletrônicas resultaram negativas (Leilões 02/2026 e 03/2026-DIVEX, encerrados em 17/06/2026 e 18/09/2026). O despacho de 13/10/2026 (ID 8526d43) nomeou Samira Aparecida Portazio Santos (CRECI/SP 226.575-F) corretora responsável pela venda particular, pelo prazo de 3 meses (Portaria GP nº 81/2014; Provimento GP-CR nº 04/2014).	ID 8526d43; Certidões DJEN 19/10/20 26	88,56% da avaliação

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	FOLHA(S)
Embargos de terceiro (nº 0010952-34.2018.5.15.0141) de Edgar Ferreira da Silva	Fls.

Cirielli, providos pelo TST para restringir a penhora à quota-parte da executada (11,44%) — decisão definitiva. Pedido de redução formal da penhora não acolhido; mantida a venda da integralidade do bem com rateio proporcional. Sem outros recursos pendentes identificados.	158-185; 212; 226-227; 231
---	-------------------------------------

PEÇAS E FOLHAS PERTINENTES PARA O LEILÃO	FOLHA(S)
Documento de análise: presente análise técnica processual.	N/A
Auto de Penhora e Avaliação de 14/06/2018, averbado em 16/06/2018 (AV-8).	Fls. 26-27
Auto de Reavaliação de 23/02/2026, R\$ 960.000,00 (Erica Regina Contin).	Fls. 195
Matrícula nº 13.562 atualizada (22/10/2026), com registros/averbações completos (R-1 a R-7; AV-5 a AV-13), confirmando a copropriedade, a penhora desta execução (AV-8) e as demais constrições (AV-9 a AV-13).	Matrícula 13.562 (certidão de 22/10/202 6)
Decisão de nomeação da corretora: despacho de 13/10/2026 (ID 8526d43), que nomeia Samira Aparecida Portazio Santos (CRECI/SP 226.575-F).	Fls. 591-598
Planilha atualizada: Relatório Consolidado de 13/05/2022, total R\$ 364.712,98.	Fls. 147
Demonstrativo de financiamento: não aplicável — sem financiamento ou alienação fiduciária.	N/A
Recursos e decisões: embargos de terceiro nº 0010952-34.2018.5.15.0141 e TST-RR-10952-34.2018.5.15.0141 (provido); despachos de 25/03/2026 e 31/03/2026; resultado negativo dos Leilões 02/2026 e 03/2026; despacho de nomeação da corretora de 13/10/2026.	Fls. 158-185; 221-236; 591-598
Outras peças: petições de terceiros interessados sobre a copropriedade; notificações de leilão enviadas pelo leiloeiro anterior (Sato Leilões).	Fls. 42-47; 158; 173; 212; 231; 480; 548