



Tribunal Regional do Trabalho da 3^a Região
Tribunal Regional do Trabalho da 3^a Região - 1º Grau

O documento a seguir foi juntado aos autos do processo de número 0012031-51.2014.5.03.0164 em 12/08/2025 12:36:29 - d811733 e assinado eletronicamente por:

- CRISTIANE MILHOMENS BRESCIA



Consulte este documento em:
<https://pje.trt3.jus.br/primeirograu/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>
usando o código **25081212362521400000224448372**

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

No dia 16/07/2025, penhorei o seguinte imóvel:

Imóvel constituído por um terreno na Cidade Industrial de Contagem, com área de 1.412,10 m², correspondente à faixa de domínio da antiga Rua nº 22 no trecho que ora se incorpora aos quarteirões de 64 e 68 da propriedade da outorgada, com os seguintes limites e confrontações: de um lado com aproximadamente 208 metros, limitando com terreno de propriedade da outorgada compradora; de outro com aproximadamente 05 metros limitando com terreno aforado a JAF Duarte & Cia Ltda; de outro com aproximadamente 07 metros limitando com a Rua 20 (atual Rua Dr. Antonio de Carvalho Lage) e finalmente numa extensão de 208 metros limitando com a faixa de domínio do ramal ferroviário existente, sendo 164,30 metros paralelos a 07 metros do alinhamento dos quarteirões 64 e 68 com a Rua 22 e 43,70 metros paralelos a 06 metros daquele mesmo alinhamento, tudo como consta da planta respectiva, imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, **matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Matrícula 70.999, Livro 02.**

Mais um imóvel constituído pelos quarteirões de nº 64 e 68 e pelo trecho da Rua Dezenove, anteriormente projetado entre os referidos quarteirões, na Cidade Industrial, terreno este com **área total aproximada de 27.908 m²**, ficando compreendido entre as Ruas Dezessete e Vinte e Dois e Avenida VIII, tudo como consta da planta respectiva, imóvel **matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Contagem, Matrícula nº 70.998, Livro 02.**

IMÓVEIS ESTES QUE FAZEM PARTE DE UM MESMO BLOCO, COM AS BENFEITORIAS NELES EXISTENTES, QUAIS SEJAM:

- a) Terreno cercado por muro de alvenaria com aproximadamente 2,50m de altura;
- b) Prédio com quatro pavimentos (denominado "social") com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, lajes maciças, acabamento variado segundo o padrão regular, dois andares reformados e pintados recentemente e outros dois em péssimo estado de conservação;
- c) Galpão de estrutura de concreto armado com cobertura metálica, tipo shed, com chapas de aço zinkadas e iluminação por telhas de vidro;
- d) Estrutura de concreto com laje maciça anexa ao galpão;
- g)galpão em concreto armado com cobertura em estrutura metálica;
- h)galpão anexo em concreto armado, com cobertura em estrutura metálica
- i)Estruturas metálicas leve – galpão em concreto armado com cobertura em estrutura metálica e chapas de aço zinkadas;
- j) prédio em péssimo estado de conservação, com quatro pavimentos e acabamento variado, seguindo o padrão regular, em péssimo estado.
- l) prédio em mau estado de conservação de um pavimento com salas e janelas de vidro
- m) galpão de estrutura de concreto armado com cobertura metálica, com áreas destelhadas

Autos :0012031-51.2014.5.03.0164

Autor : Cláudio Eustáquio Araújo

Réu: Pohlig-Heckel do Brasil Serviços e Engrenagens Ltda e outros

Imóvel este com prédios com cerca de 50 anos de uso, galpões com mais de 40 anos de uso, alguns destes bastante depreciados e abandonados, com saída de veículos/caminhões pela frente do imóvel, lado esquerdo do imóvel margeando com o Ribeirão Arrudas, fundos do imóvel com saída por sobre uma linha férrea.

Endereço atual – Rua Doutor Antônio Lage, 170, Cidade Industrial, Contagem-MG

Benfeitorias averbadas: Não constam benfeitorias averbadas na Certidão anexada aos autos.

Área Total da Edificada (m²): 21.275,30 (Boletim Cadastro Imobiliário PMC)

Área do Terreno (m²): 29.320,00. (Boletim de Cadastro Imobiliário PMC)

Avaliação Total –R\$74.313.984,64

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Determinação do valor do terreno: O valor de mercado para o imóvel foi obtido com a utilização de levantamento de mercado que considerou o preço médio do metro quadrado de área construída dos anúncios de vendas de imóveis industriais no bairro Cidade Industrial, Contagem-MG.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anunciante	/www.vivareal.com.br/imovel/galpao-depósito-armazém-cidade-industrial-bairros-contagem-3600m2-venda-R\$13000000-id-2729812332?source=ranking%2Crp Código do anunciante: 22521 Código no Viva Real: 2729812332	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/comercial-a-venda-na-cidade-industrial-3004890367.html Cód.Imovelweb:300 4890367	https://www.netimoveis.com/imovel/venda-galpao-minas-gerais-contagem-cidade-industrial/344896/ Código: 344896
Endereço	General David Sarnoff, Cidade Industrial	Cidade Industrial	Cidade Industrial
Área construída	3600m ²	17.999,77m ²	4.245m ²
Valor Anunciado	R\$13.000.000,00	R\$52.000.000,00	R\$16.080.000,00
Ajuste da amostra fator dimensões do terreno (percentual 5%)	R\$13.650.000,00	R\$54.600.000,00	R\$16.884.000,00

Autos :0012031-51.2014.5.03.0164

Autor : Cláudio Eustáquio Araújo

Réu: Pohlig-Heckel do Brasil Serviços e Engrenagens Ltda e outros

Valor m ²	R\$3.792,00	R\$3.033,00	R\$3.977,00
----------------------	-------------	-------------	-------------

VALOR MÉDIO DO M2 COM BASE NOS DADOS COLETADOS

VALOR DO M2

R\$3.792,00

R\$3.033,00

R\$3.977,00

Total R\$10.802,00

÷ 3 = Média R\$3.601,00

(-) 3% Regateio=R\$3.492,97

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA CONSTRUÍDA	21.275,30 m ²
Valor do m ²	R\$3.492,97
VALOR TOTAL	R\$74.313.984,64

Maria Fernanda Abizaid Pêssoa

Oficiala de Justiça Avaliadora