



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **1001732-17.2017.5.02.0068**

[PARA ACESSAR O SUMÁRIO, CLIQUE AQUI](#)

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 29/09/2017

Valor da causa: R\$ 38.000,00

Partes:

RECLAMANTE: ANDERSON ARAUJO DE JESUS

ADVOGADO: JULIANA APARECIDA PEREIRA VIEIRA

RECLAMADO: L. L. RAMALHO PACHECO - ME

ADVOGADO: ROVANI CARLOS LOPES

RECLAMADO: LILIAN LIRA RAMALHO PACHECO

TERCEIRO INTERESSADO: SONIA MARIA DE LIRA RAMALHO

TERCEIRO INTERESSADO: WILLIAN LIRA RAMALHO

TERCEIRO INTERESSADO: MARIA CLEIDIVANIA ALVES RAMALHO

TERCEIRO INTERESSADO: VALDENOR ALBERTINO PACHECO

TERCEIRO INTERESSADO: MARIA DA LUZ LEDA PANNUNZIO DE BARROS

TERCEIRO INTERESSADO: CLAUDIONOR HORTENCIO

ADVOGADO: CARLOS ALBERTO WOLINSKI

TERCEIRO INTERESSADO: HELENA MARIA FELIX DE LIMA

ADVOGADO: CARLOS ALBERTO WOLINSKI



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
PROCESSO JUDICIAL ELETRÔNICO
ATOrd 1001732-17.2017.5.02.0068
RECLAMANTE: ANDERSON ARAUJO DE JESUS
RECLAMADO: L. L. RAMALHO PACHECO - ME E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: e3a02be

Destinatário: LILIAN LIRA RAMALHO PACHECO

Certifico que, em cumprimento ao mandado, dirigi-me, em 11/05 /2023, aos números 227 e 231 da Rua Jorge da Silva, Jardim Sílvia Maria - Mauá/SP, CEP 09380-410, endereço do imóvel objeto da ordem de constrição, ali procedendo à sua REAVALIAÇÃO, tudo conforme os respectivos autos por mim lavrados, que acompanham a presente certidão, seguindo adiante a descrição do bem.

Cumpre esclarecer, inicialmente, que, muito embora o mandado faça menção expressa ao número 231 da Rua Jorge da Silva, Jardim Sílvia Maria - Mauá /SP, pude verificar, após sucessivas diligências empreendidas junto ao Setor de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Mauá, que a metragem do terreno indicada na certidão de matrícula 67.644 (290,00 m²), não compreende apenas este último (imóvel nº 231), mas também o imóvel de nº 227 daquele mesmo logradouro. O imóvel nº 227 apresenta a inscrição fiscal nº 24.011.038, e seu respectivo terreno tem a metragem de 145,75 m²; já o imóvel nº 231 apresenta a inscrição fiscal nº 24.011.037 e seu terreno tem a metragem de 144,25 m². Para melhor ilustração, vide certidões em anexo, por mim obtidas junto à municipalidade.

Portanto, somando-se as metragens de ambos os imóveis acima descritos, tem-se exatamente a metragem total indicada na certidão de matrícula que instrui o mandado (matrícula 67.644): 290,00 m².

Segue abaixo a transcrição do auto de Reavaliação.

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Aos 11 dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, na Rua Jorge da Silva, nº 227, Jardim Sílvia Maria - Mauá/SP, CEP 09380-410, eu, Oficial de Justiça Avaliador, abaixo assinado, em cumprimento ao mandado passado em favor de Anderson de Araujo de Jesus, em face de L. L. Ramalho Pacheco - ME e Outros, para pagamento da importância de R\$ 21.793,33, atualizada até 16/04/2020, procedi à REavaliação do imóvel objeto da ordem de constrição, cuja descrição, extraída da respectiva certidão de matrícula, é a seguinte:

"Imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SP sob o nº 67.644, cuja descrição oficial, extraída da respectiva certidão de matrícula, é a seguinte: "Um terreno com área de 290,00 m² (duzentos e noventa metros quadrados), constituído pelo lote 03, da quadra 11, do Jardim Sylvia Maria, perímetro urbano, medindo 10,00 m (dez metros) de frente para a Rua Jorge da Silva; igual medida nos fundos, confinando com parte dos lotes 06 e 24; 28,70m (vinte e oito metros e setenta centímetros) pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confinando com o lote 02; e 29,30m (vinte e nove metros e trinta centímetros) pelo lado esquerdo, confinando com o lote 04."

Endereço atualizado: (1) Rua Jorge da Silva, nº 227, Jardim Sílvia Maria - Mauá/SP, CEP 09380-410 (Inscrição Fiscal nº 24.011.038); (2) Rua Jorge da Silva, nº 231, Jardim Sílvia Maria - Mauá/SP, CEP 09380-410 (Inscrição Fiscal nº 24.011.037). A soma da metragem do terreno ocupado por cada um dos imóveis (nº 227: 145,75 m²; e nº 231: 144,25 m²) corresponde à metragem total descrita na certidão de matrícula: 290 m².

Benfeitorias encontradas, condições de ocupação e demais observações: Sobre o terreno, de 290,00 m², foram edificadas duas casas, nº 227 e nº 231 da Rua Jorge da Silva, Jardim Sílvia Maria - Mauá/SP. Após empreender diligências na localidade, obtive a informação que no imóvel de nº 231 reside o Sr. Erivelton, filho do Sr. Claudionor Hortêncio, que teria adquirido o imóvel há aproximadamente 25 anos. O referido imóvel foi encontrado sempre a portas fechadas (de modo que não tive acesso ao seu interior), e tem placa na fachada anunciando a sua disponibilidade para venda, apresentando, porém, estrutura aparentemente similar à do imóvel vizinho, de nº 227 (número indicado no mandado), onde fui atendido e cuja estrutura passo a descrever: trata-se de casa em alvenaria, de dois pavimentos, sendo que, no pavimento térreo, foi construída também uma extensão nos fundos. A casa da frente (pavimento térreo) tem 1 cozinha, 1 sala de estar, 1 lavanderia, 1 sanitário e 1 pequena garagem; a dos fundos tem 1 cozinha, 1 sala de estar, 1 sanitário e 1 dormitório. No

pavimento superior, há 3 dormitórios e 1 sanitário. No imóvel, reside a destinatária, Sra. Lilian Lira Ramalho Pacheco e seu esposo Sr. Valdenor Albertino Pacheco. Por ela foi dito que sua mãe e seu irmão, Sra. Sônia Maria de Lira Ramalho mudaram-se para o Município de São Paulo. Relativamente ao imóvel ora descrito, de nº 227 (inscrição fiscal nº 24.011.038), constam débitos de IPTU no montante de R\$ 8.987,34 (vide certidão positiva, em anexo). Quanto ao imóvel nº 231 (vide certidão negativa, doc. anexo), não constam quaisquer débitos para com o Município. Para ambos os imóveis, não foram apurados quaisquer débitos condominiais, pois não apresentam tal característica.

Destarte, avalio o imóvel na sua totalidade com base nos valores atualizados de mercado em:

R\$ 750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais)

Tudo para garantia da dívida referida no mandado.

Para constar, lavrei o presente.

Rafael Nascimento de Souza

Oficial de Justiça Avaliador

Logo após lavratura do auto, intimei, ato contínuo, a Sra. Lilian Lira Ramalho Pacheco, RG nº 289997495 SSP/SP, CPF. 309.419.268-85 e seu esposo, Valdenor Albertino Pacheco, CPF. 270.840.528-44, da REAVALIAÇÃO levadas a efeito, bem como do prazo legal para propositura de embargos, oferecendo-lhe versão impressa do mandado e cópia do auto-lavrado, por ela recebidas, de tudo ficando ciente.

A Sra. Sônia Maria de Lira Ramalho não foi encontrada para ser intimada da Reavaliação, uma vez que reside no Município de São Paulo/SP no bairro da Mooca.

O Sr. Willian Lira Ramalho não foi encontrado para ser intimado da Reavaliação, uma vez que reside no Município de Mogi das Cruzes/SP.

Submetendo, pois, o todo relatado à elevada apreciação de V. Exa., encerro as diligências e restituo o mandado, permanecendo no aguardo de eventuais determinações ulteriores.

SAO PAULO/SP, 16 de maio de 2023

RAFAEL NASCIMENTO DE SOUZA

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RAFAEL NASCIMENTO DE SOUZA - Juntado em: 16/05/2023 09:02:29 - 12b6e8c
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/23051420355539900000299572337?instancia=1>
Número do processo: 1001732-17.2017.5.02.0068
Número do documento: 23051420355539900000299572337





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA - SJDC
PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.toUpperCase()

Fls.Fls.: 7

CERTIDÃO POSITIVA

Inscrição Municipal : 24.011.038
Contribuinte : RAUL FERREIRA DE BARROS
Endereço : RUA JORGE DA SILVA, 227
Bairro : SÍLVIA MARIA, JARDIM
CEP : 09380-410
Cidade/UF : MAUÁ/SP

Certifico, por solicitação, que nos assentamentos existentes nesta divisão, consta para a inscrição municipal e o contribuinte acima descrito os seguintes débitos:

Exercício	Tributo		Total
2016	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	317,16
2017	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	1.593,11
2018	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	1.359,90
2019	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	1.583,16
2020	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	1.467,58
2021	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	1.285,92
2022	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	1.180,29
2023	01 IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO	R\$	200,22
Total:		R\$	8.987,34

Histórico de parcelamentos:

2001/234471 - , 2011/9538 - Concluído

Com área de terreno de 145,75 m² e área total construída de 158,83 m².
Ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados após a expedição da presente certidão.

O referido é verdade e dou fé, tendo validade por 30 dias a contar da data do documento.

Mauá, 27 de abril de 2023

Código de Validação: WSMG.OTON.GDGZ.NNDK

Procuradoria da Dívida Ativa

Av. João Ramalho, N° 205, andar Térreo, Vila Noêmia, Mauá, SP, CEP 09371-520
FONE 4512-7500, CNPJ 46.522.959.0001-98, Inscr. Est. Isenta, SITE www.maua.sp.gov.br



Assinado eletronicamente por: CARLOS BERNARDO SCHRODER
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/23042819002811900000297623953?instancia=1>
Número do processo: 1001732-17.2017.5.02.0068
Número do documento: 23042819002811900000297623953

- Juntado em: 28/04/2023 19:00:28 - 6f6297c



Assinado eletronicamente por: RAFAEL NASCIMENTO DE SOUZA - Juntado em: 16/05/2023 09:02:29 - 717ee5e
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/23051420374416600000299572350?instancia=1>
Número do processo: 1001732-17.2017.5.02.0068
Número do documento: 23051420374416600000299572350



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE JUSTIÇA E DEFESA DA CIDADANIA - SJDC
PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA

CERTIDÃO NEGATIVA

Número: 7771/2023

Inscrição : 24.011.037
Nome : RAUL FERREIRA DE BARROS
Endereço : RUA JORGE DA SILVA, 231
Bairro : SÍLVIA MARIA, JARDIM
CEP : 09380-410
Cidade/UF : MAUÁ, SP

Certifico, que consta nos assentamentos do cadastro municipal a inscrição acima, localizada.

E ainda, que não constam débitos até a presente data para com esta municipalidade.

Com área de terreno de 144,25 m² e área total construída de 237,83 m².

Ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados após a expedição da presente certidão.

O referido é verdade e dou fé, tendo validade por 90 dias a contar da data do documento.

Mauá, 4 de maio de 2023.

Código de Validação: **YHOF.ACZG.ND8V.S35L**

Procuradoria da Dívida Ativa

OBS.: Conforme disposto no Art. 233, §2º, da Lei Complementar Municipal nº 21/2014, esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados.

Av. João Ramalho, N° 205, andar Térreo, Vila Noêmia, Mauá, SP, CEP 09371-520
FONE 4512-7500, CNPJ 46.522.959.0001-98, Inscr. Est. Isenta, SITE www.maua.sp.gov.br



Assinado eletronicamente por: RAFAEL NASCIMENTO DE SOUZA - Juntado em: 16/05/2023 09:02:29 - 0567ff8
<https://pje.trt2.jus.br/pjekz/validacao/23051420374452000000299572351?instancia=1>
Número do processo: 1001732-17.2017.5.02.0068
Número do documento: 23051420374452000000299572351



Calculo Simulado IPTU

Cadastro posicionado em 04/05/2023

QEBQ.9R2U.F7KM.WNSI

PROPRIETÁRIO: RAUL FERREIRA DE BARROS

PROMISSÁRIO/POSSUIDOR :

DOMICÍLIO : RUA JORGE DA SILVA, 227, SÍLVIA MARIA, JARDIM - MAUÁ 09380410 SP

SUBLOTE :

Economia: 24.011.038

Exercício do Cálculo: 2023 EM Reais

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO (No Setor 24 e Quadra 011 do Imóvel)

. LOGRADOURO / BAIRRO : RUA JORGE DA SILVA, 227 / SÍLVIA MARIA, JARDIM
. M2 TERRENO (em FMP) 128,90390
. VLR TERRENO (VM2T): 706,483604730

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

. TESTADA PRINCIPAL (TF): 5,00
. ÁREA DO TERRENO (AT): 145,7500
. ÁREA DO TERRENO EXC (ATE): 0,0000
. ÁREA TOTAL UNIDADE (ATU): 0,00
. FRAÇÃO IDEAL (FI): 1,000000

FATORES DE CORREÇÃO

. TOPOGRAFIA (FT): [Active - c/ declividade de 10% a 30%] -> 0,90
. PEDOLOGIA (FPE): [Normal] -> 1,00
. SITUAÇÃO (FS): [Meio de Quadra] -> 1,00
. ZONEAMENTO (FZ): [Demais Zonas] -> 1,00
. DESVIO (FD): [Não] -> 1,00
. CÓRREGO (FC): [Não incidente] -> 1,00
. GLEBA (FG): [145,75] -> 1,00
. PROFUNDIDADE (FPR): [29,15000] -> 0,90
. PRODUTO DOS FATORES (PF) = (FT) x (FPE) x (FS) x (FZ) x (FD) x (FC) x (FG) x (FPR): 0,81

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

. ÁREA TOT.CONSTRUÍDA (ATC): 158,83

[*] o cálculo do valor venal de cada unidade é: (área construída x valor m2 x f.obs)

Tipo Construção	Área Construída	Pontos	Valor M2	Idade	F.Obs	Vlr Construção
.Residencial Horizontal/R4	158,83	0	981,05	31	0,70	109.074,12

ALÍQUOTAS

. NATUREZA : Predial
. ALÍQUOTA (AL): 0,50
. ALÍQUOTA EXCEDENTE (ALE): 0,00

VALORES VENAIAS

. VVT (83.405,69) = (AT) x (VM2T) x (PF) * Valor venal do terreno
. VVTE (0,00) = (ATE) x (VM2T) x (PF) * Valor venal do terreno excedente
. VVTT (83.405,69) = (VVT) + (VVTE) * Valor venal do terreno total
. VVC (109.074,12) = [*] Valor venal da construção (Somatório dos valores das unidades)
. TOTAL(192.479,81) = (VVTT) + (VVC)

VALORES PARA COBRANÇA IPTU

. VVT + VVC = 192.479,81
. IPTU : (192.479,81 x 0,50) / 100 = 962,40
. VVTE = 0,00
. IPTU EXCEDENTE: (00,00 x 0,00) / 100 = 0,00

. % ISENCAO IPTU O VALOR ISENTO : 0,00

. IPTU TOTAL = 962,40





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS - SF
GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA
DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Calculo Simulado IPTU

Cadastro posicionado em 04/05/2023

0RQ0.P1M9.XAQK.KJMV

PROPRIETÁRIO: RAUL FERREIRA DE BARROS

PROMISSÁRIO/POSSUIDOR : CLAUDIONOR HORTENCIO

DOMICÍLIO : RUA JORGE DA SILVA, 231, SÍLVIA MARIA, JARDIM - MAUÁ 09380410 SP

SUBLOTE :

Economia: 24.011.037

Exercício do Cálculo: 2023 EM Reais

Desconto de bom pagador %5,00 valor 76,99

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO (No Setor 24 e Quadra 011 do Imóvel)

. LOGRADOURO / BAIRRO : RUA JORGE DA SILVA, 231 / SÍLVIA MARIA, JARDIM
. M2 TERRENO (em FMP) 128,90390
. VLR TERRENO (VM2T): 706,483604730

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

. TESTADA PRINCIPAL (TF): 5,00
. ÁREA DO TERRENO (AT): 144,2500
. ÁREA DO TERRENO EXC (ATE): 0,0000
. ÁREA TOTAL UNIDADE (ATU): 0,00
. FRAÇÃO IDEAL (FI): 1,000000

FATORES DE CORREÇÃO

. TOPOGRAFIA (FT): [Plano - c/ declividade de 0% a 10%] -> 1,00
. PEDOLOGIA (FPE): [Normal] -> 1,00
. SITUAÇÃO (FS): [Meio de Quadra] -> 1,00
. ZONEAMENTO (FZ): [Demais Zonas] -> 1,00
. DESVIO (FD): [Não] -> 1,00
. CÔRREGO (FC): [Não incidente] -> 1,00
. GLEBA (FG): [144,25] -> 1,00
. PROFUNDIDADE (FPR): [28,85000] -> 0,90
. PRODUTO DOS FATORES (PF) = (FT) x (FPE) x (FS) x (FZ) x (FD) x (FC) x (FG) x (FPR): 0,90

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

. ÁREA TOT.CONSTRUÍDA (ATC): 237,83

[*] o cálculo do valor venal de cada unidade é: (área construída x valor m2 x f.obs)

Tipo Construção	Área Construída	Pontos	Valor M2	Idade	F.Obs	Vlr Construção
.Residencial Horizontal/R3	237,83	0	1.298,93	31	0,70	216.247,17

ALÍQUOTAS

. NATUREZA : Predial
. ALÍQUOTA (AL): 0,50
. ALÍQUOTA EXCEDENTE (ALE): 0,00

VALORES VENAIAS

. VVT (91.719,23) = (AT) x (VM2T) x (PF) * Valor venal do terreno
. VVTE (0,00) = (ATE) x (VM2T) x (PF) * Valor venal do terreno excendente
. VVTT (91.719,23) = (VVT) + (VVTE) * Valor venal do terreno total
. VVC (216.247,17) = [*] Valor venal da construção (Somatório dos valores das unidades)
. TOTAL(307.966,40) = (VVTT) + (VVC)

VALORES PARA COBRANÇA IPTU

. VVT + VVC = 307.966,40
. IPTU : (307.966,40 x 0,50) / 100 = 1.462,84
. VVTE = 0,00
. IPTU EXCEDENTE: (00,00 x 0,00) / 100 = 0,00

. % ISENCAO IPTU 5 VALOR ISENTO : 76,99

. IPTU TOTAL = 1.462,84



SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
12b6e8c	16/05/2023 09:02	Certidão de Oficial de Justiça	Certidão
0ac92d5	16/05/2023 09:02	Foto.Imovel	Fotografia
717ee5e	16/05/2023 09:02	Certidao.Negativa.038	Documento Diverso
0567ff8	16/05/2023 09:02	Certidao.Negativa.037	Documento Diverso
35a09ba	16/05/2023 09:02	certidao.24.011.038	Documento Diverso
144fc3f	16/05/2023 09:02	certidao.24.011.037	Documento Diverso