



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 13ª Região

Carta Precatória Cível **0000608-63.2022.5.13.0026**

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

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 03/08/2022

Valor da causa: R\$ 0,01

Partes:

AUTOR: ALEXANDRE SILVINO DOS SANTOS

RÉU: CONSTRUTORA GLOBO LTDA

RÉU: DECZON FARIAS DA CUNHA

ADVOGADO: ANA LUIZA LACERDA CUNHA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 13ª REGIÃO
CartPrecCiv 0000608-63.2022.5.13.0026
AUTOR: ALEXANDRE SILVINO DOS SANTOS
RÉU: CONSTRUTORA GLOBO LTDA E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: cd7d078

Destinatário: DECZON FARIAS DA CUNHA

CERTIFICO que atendendo à determinação contida no mandado de penhora e avaliação de Id cd7d078, no dia **29/01/2024**, realizei a constrição do bem descrito no auto de penhora digitalizado e inserido no anexo a este sequencial do PJe-JT (registro fotográfico incluso).

CERTIFICO ainda que a constrição do imóvel em questão foi realizada com os dados constantes na Certidão de Inteiro Teor emitida pelo Cartório de Registro Carlos Ulysses (Id 087e350 destes autos), acrescido dos dados contidos no *Overlay* e na Ficha Cadastral fornecidos pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (SEPLAN) através dos sítios eletrônicos próprios.

CERTIFICO mais que relativamente ao reclamado DECZON FARIAS DA CUNHA **não foi possível intimá-lo do ato construtivo** em virtude de o bem penhorado ser imóvel não habitado (terreno) e da ausência do seu respectivo endereço, ou do(s) seu(s) representante(s) legal(is), na supracitada ordem judicial **e tampouco nomeá-lo fiel depositário**.

CERTIFICO também que a **averbação** perante o Cartório Carlos Ulysses (1º Registro de Imóveis da Zona Sul), seguindo **praxe** adotada, deverá ser realizada de forma eletrônica **via malote digital** e convênio de **interoperabilidade** pela diretoria da CREF-JP, eximindo, portanto, este subscritor desse mister.

CERTIFICO por fim que os Anexos I, III, IV e V e o Auto de Penhora e Avaliação do imóvel penhorado foram formados por documentos emprestados, manejados e subsidiados destes próprios autos (Id 23cv78s); bem como, **a fim de evitar desistência de arrematação futura, circunstancio sobre a existência de um curso d'água intermitente** (melhor visto no período chuvoso segundo informação de moradores adjacentes) **e uma grande depressão**, esta resultado da topografia acidentada caracterizada por um declive abrupto e acentuado dentro da área de localização do próprio terreno, provavelmente, decorrente da erosão provocada e

agravada pela água na época das chuvas, **sendo imperioso informar que a SUDEMA é a entidade competente para emitir laudo e dizer se o imóvel/terreno é ou não edificável**, cujo procedimento e resposta pode demorar meses, em casos de pretensa licença de construção, tudo isso em obediência à determinação expressa no despacho transcrito no sobredito mandado.

Assim sendo, recolho o expediente à origem e aguardo apreciação do(a) Juiz(íza) do Trabalho competente quanto ao que foi aqui circunstanciado e certificado, em especial, relativo à subsistência da penhora efetivada e validade do ato executório.

Descrição do bem imóvel penhorado:

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO PRÓPRIO SOB Nº 162, DA QUADRA 377, DO LOTEAMENTO WILDEMAR NO CRISTO REDENTOR, SITUADO NA RUA JOSÉ GOMES DA SILVEIRA, ESQUINA COM RUA PROJETADA, NESTA CAPITAL; MEDINDO 15m00 DE LARGURA NA FRENTE E FUNDOS, POR 25m00 DE COMPRIMENTO DE AMBOS OS LADOS, LIMITANDO-SE LADO DIREITO COM RUA PROJETADA, LADO ESQUERDO COM O LOTE Nº 149 E FUNDOS COM O LOTE Nº 227, CADASTRADO NA PMJP COM SITUAÇÃO CARTOGRÁFICA ATUAL SOB Nº 28.229.0144.0000.0000, INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 022614-9, DE PROPRIEDADE DE **DECZON FARIAS DA CUNHA – CPF: 133.369.674-49 E REGISTRADO NO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS – CARTÓRIO CARLOS ULYSSES (ZONA SUL) DA COMARCA DE JOÃO PESSOA, SOB **MATRÍCULA 42650 – R.2** (EM 23/09/1991). AVALIAÇÃO: R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS).**

JOAO PESSOA/PB, 02 de fevereiro de 2024

SANDRO DO NASCIMENTO GOMES

Oficial de Justiça Avaliador Federal

É dever de todos proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil. Denuncie: Disque 100, 127 (Ministério Público), 190 (Polícia Militar).



Assinado eletronicamente por: SANDRO DO NASCIMENTO GOMES - Juntado em: 02/02/2024 11:32:28 - 0b963c1
<https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao/24020211023196900000023586964?instancia=1>
Número do processo: 0000608-63.2022.5.13.0026
Número do documento: 24020211023196900000023586964

Carta Precatória n.º	0000608-63.2022.5.13.0026	9ª	VARA DO TRABALHO - JP
----------------------	----------------------------------	-----------	------------------------------

(Processo de Origem: **0045800-04.2001.5.21.0003** – 3ª VT de Natal)

(CONTINUAÇÃO DO ANVERSO)

RESSALVAS: 1) A descrição acima foi realizada com os dados constantes na Certidão de Inteiro Teor emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis Carlos Ulysses e acostada aos autos da Carta Precatória Cível.

2) Imagens e registros fotográficos referentes ao imóvel penhorado estão inseridas nos ANEXOS I e II;

3) O lote indicado na certidão cartorária descreve terreno medindo 15m x 25m de comprimento (frente/fundos x laterais), o que perfaz uma área de 375m². No entanto, o terreno indicado pela Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano da Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura Municipal de João Pessoa, na sua FICHA CADASTRAL, dispõe o imóvel em apreço e apresenta as seguintes medidas: testada fictícia: 24,55m; testada real: 27m; profundidade: 25m; área total do terreno: 675m² (área que corresponde ao comprimento da profundidade e ao comprimento da testada real, considerando o formato do terreno, em projeção superficial ortogonal, um quadrilátero com ângulos internos de 90º) ANEXO IV;

4) Vê-se de forma clara que há disparidade substancial entre as medidas apresentadas na certidão do cartório de registro de imóveis anexada ao mandado de Id cd7d078 e aquelas constantes na mencionada FICHA CADASTRAL. Além disso, a representação em *overlay* do imóvel correspondente à FICHA CADASTRAL (ver lote 0144 no referido *overlay*) reflete essa divergência (ANEXO III). Contudo, tal fato é explicado pela observação feita em resposta à requisição dos dados do imóvel pela Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano da PMJP (ANEXO V), nos seguintes termos:

“O lote questionado foi lembrado ao lote vizinho, de número 149, conforme observações lançadas na ficha cadastral (verificar o campo **OBSERVAÇÕES**)”

O campo OBSERVAÇÕES na FICHA CADASTRAL apresenta o seguinte teor: “IMP P/94 CONF PROC REMENB 006772/92-7 LOTES ANT 149 E 162”;

5) Destarte, conclui-se que no banco de dados do Cadastro de Imóveis da Prefeitura Municipal de João Pessoa, o imóvel / terreno de numeração negritada 0144 no *overlay* fornecido (Loc. Cart. Atual 28.229.0144.0000.0000 constante na FICHA CADASTRAL) corresponde ao lote indicado no mandado e ao lote vizinho da esquerda (esquerda de quem está em frente ao imóvel e olhando para a rua);

6) A “RUA SEM NOME 7714” assinalada no *overlay* não existe no local, provavelmente, porque faz parte de projeto urbanístico não implantado ou porque já existiu e depois foi ocupada como se lote de terreno fosse, inclusive não há separação física entre o imóvel indicado no mandado e na certidão do cartório de registro e os imóveis adjacentes, tendo, quando das diligências, apenas uma modesta cerca de arame farpado na frente do imóvel penhorado com descontinuidade e ausência para os imóveis laterais.

7) Nos fundos do terreno penhorado e sob comento **existe um curso d'água intermitente (melhor visto no período chuvoso segundo informação de moradores adjacentes) e uma grande depressão, esta resultado da topografia acidentada caracterizada por um declive abrupto e acentuado dentro da área de localização do próprio terreno e, provavelmente, decorrente da erosão provocada e agravada pela água na época das chuvas**, sendo imperioso informar que a SUDEMA é a entidade competente para emitir laudo para dizer se o imóvel/terreno é ou não edificável, cujo procedimento e resposta pode demorar meses, em casos de pretensa licença de construção.

DADOS COMPLEMENTARES:

Objetivo: Avaliação do imóvel acima descrito para fins mercadológicos e potencial venda em Hasta Pública.

Metodologia de Avaliação: Foi utilizado o Método Comparativo direto de dados do mercado que considerou a pesquisa de valores relativos à imóveis de características semelhantes e suas diferentes flutuações e tendências no mercado imobiliário da cidade de João Pessoa/PB, com a coleta de informações junto a corretores, classificados, jornais e Internet, o que resultou no preço médio do m² de terra nua no valor de R\$ 330,00 (trezentos e trinta reais) concernente ao bairro do Cristo Redentor, em especial ao perímetro da sua situação. **Todavia, em razão das características e peculiaridades do terreno em questão, explicitadas no item Vistoria deste Auto, houve depreciação substancial na sua avaliação final.**

Análise Imobiliária: O terreno avaliado se localiza na Rua José Gomes da Silveira, s/n, Bairro do Cristo Redentor, João Pessoa – PB, apresentando elementos de infraestrutura urbana próximos tais como: abastecimento de água potável, rede de coleta de esgoto sanitário, rede de energia elétrica, rede de telefone, sistema de coleta de lixo, escola, posto de saúde, transporte coletivo de fácil e rápido acesso à região central da cidade de João Pessoa através de ruas pavimentadas. A área do seu entorno é composta por edificações de padrão normal para uma faixa de classe média e baixa.

Vistoria: *o imóvel / terreno penhorado e avaliado tem área física divergente* conforme as informações expressas nas Ressalvas inseridas neste Auto. Apresenta **topografia acidentada caracterizada por um declive abrupto e acentuado dentro da sua área de localização**, cuja particularidade acompanha, com poucas variações de medidas, os terrenos

laterais. Essa peculiaridade local faz com que o terreno constricto e os demais do perímetro formem um vale, porque apenas entre cinco e sete metros de profundidade, a partir das suas frentes voltadas para a Rua José Gomes da Silveira, existe espaço plano entre eles. O dito terreno se encontrava coberto por vegetação rasteira e arbustos e não possuía marcos divisórios laterais e separação física em relação aos terrenos contíguos (ausência de muros ou cercas); havia apenas, e tão somente, uma modesta e precária cerca de arame farpado em traçado irregular na frente dele. Tudo isso constatado por ocasião da vistoria no imóvel constrictivo e registro fotográfico realizado no dia 26 de janeiro de 2024.

AUTO DE DEPÓSITO

Aos ___/___/2024, feita a penhora de que trata o **Mandado de Penhora e Avaliação** (Id cd7d078), dela assumiu o encargo de depositário o Sr. _____

Executado(a), o(a) qual como **FIEL DEPOSITÁRIO**, se obriga sob as penas da lei, a não abrir mão do(s) bem(ns) penhorado(s), sem autorização expressa do MM. Juiz (a) do Trabalho. E para constar, lavrei o presente auto que assino juntamente com o(a) depositário(a).

DEPOSITÁRIO

OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL

CIÊNCIA DA PENHORA

Aos ___/___/2024, dei ciência da penhora originada por força do **Mandado de Penhora e Avaliação** (Id cd7d078) ao Executado na pessoa do(a) Sr.(a) _____

que de tudo ficou ciente, inclusive de que tem prazo de cinco dias para embargá-la, recebendo a contrafé.

Ciente: _____



REGISTRO FOTOGRÁFICO REFERENTE AO BEM IMÓVEL PENHORADO NOS AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL nº 0000608-63.2022.5.13.0026

Imagens – Delimitação do Imóvel Penhorado



Delimitação aproximada do imóvel penhorado em imagem de satélite (Google Maps).



Delimitação do imóvel penhorado (utilização do Google Maps) – aproximação da imagem.

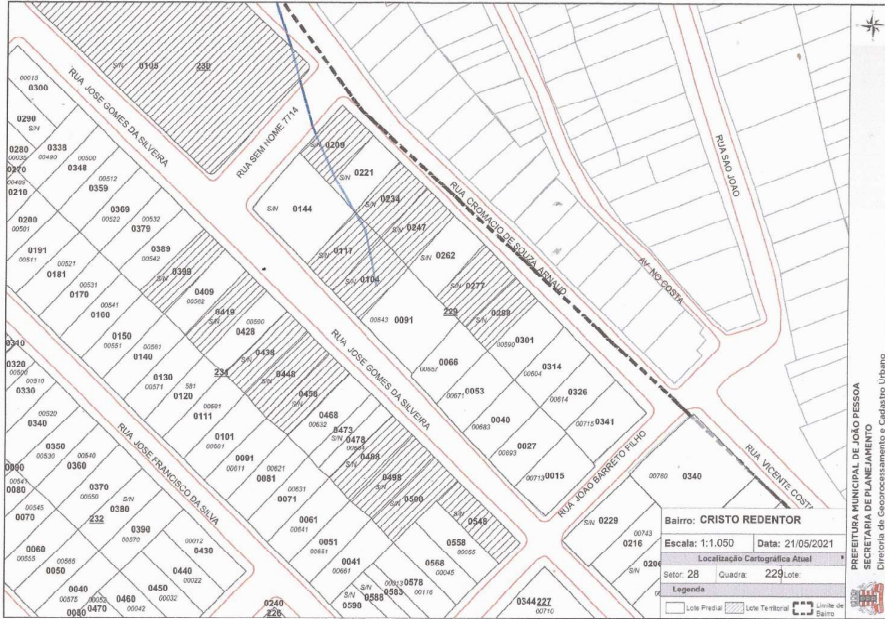


Imagem em overlay – imóvel penhorado representado no lote 0144 da imagem.

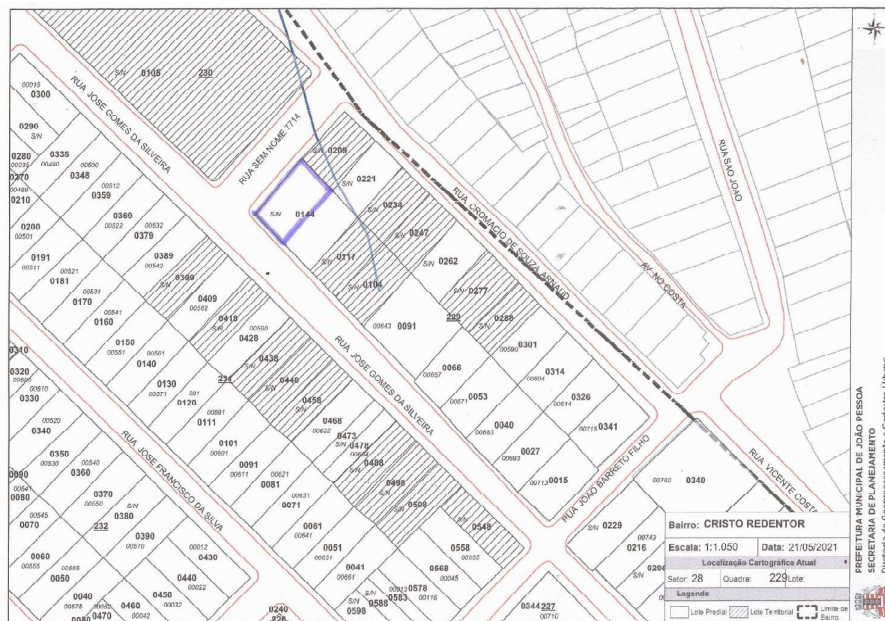


Imagem em overlay – imóvel penhorado representado no lote 0144 da imagem. Delimitação aproximada do lote específico indicado em certidão do cartório de registro de imóveis de vinculação.



REGISTRO FOTOGRÁFICO REFERENTE AO BEM IMÓVEL PENHORADO NOS AUTOS DA CARTA PRECATÓRIA CÍVEL nº 0000608-63.2022.5.13.0026



Vista frontal do imóvel penhorado.

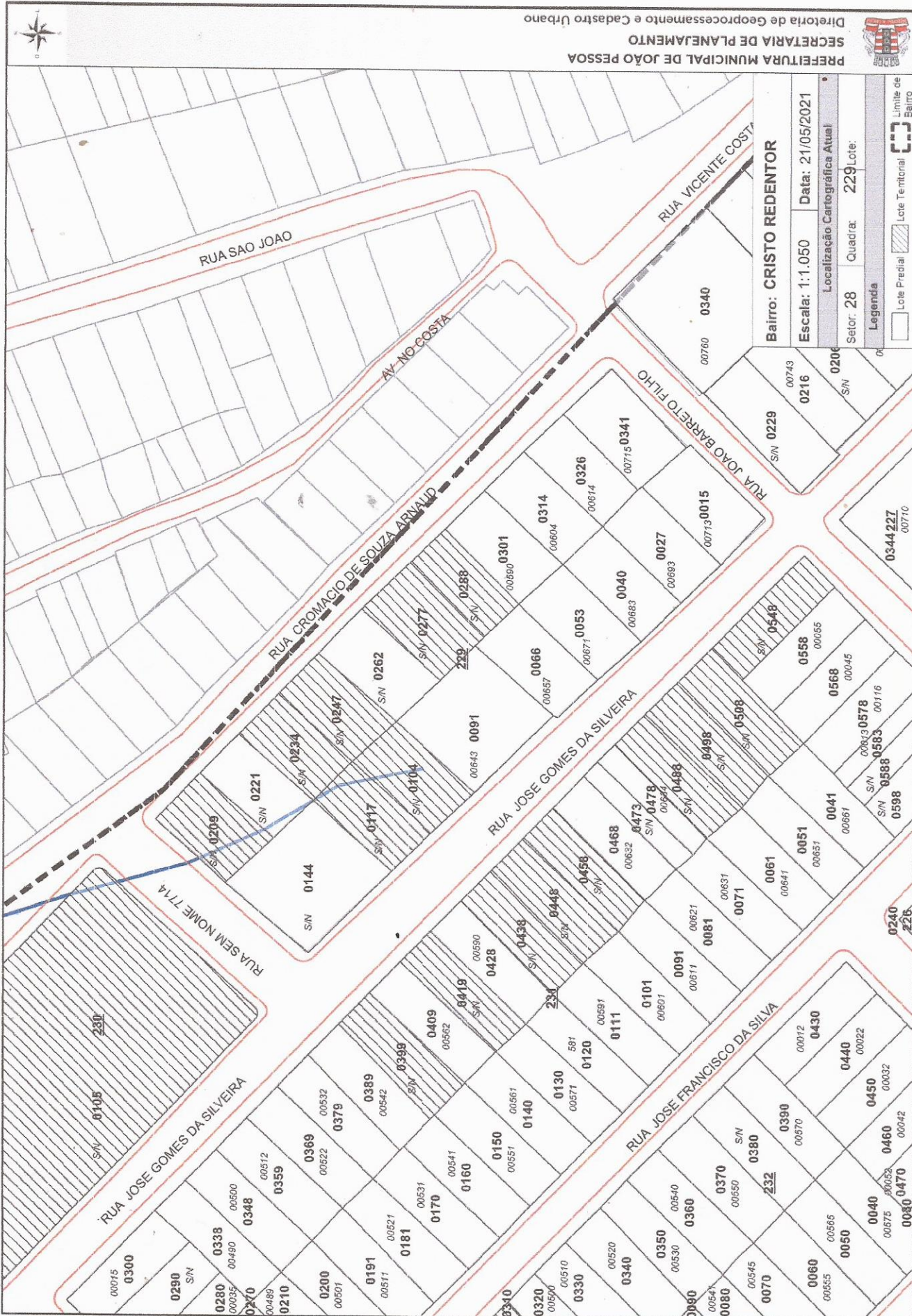


Vista da parte superior do imóvel com declive abupto e acentuado.



Vista da parte inferior do imóvel com declive abupto e acentuado.





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano

Bairro: CRISTO REDENTOR
Escala: 1:1.050 **Data:** 21/05/2021
Localização Cartográfica Atual
Sector: 28 **Quadra:** 229 **Lote:** 0206
Legenda
 Lote Predial Lote Territorial Limite de Bairro



Assinado eletronicamente por: SANDRO DO NASCIMENTO GOMES - Juntado em: 02/02/2024 11:32:28 - 31a9e73
<https://pje.trt13.jus.br/pejkz/validacao/2402021132173980000023587781?instancia=1>
 Número do processo: 0000608-63.2022.5.13.0026
 Número do documento: 2402021132173980000023587781


FICHA CADASTRAL

Inscrição: 022614 - 9		Benefício IPTU: Normal						
Situação: Ativo		Benefício TCR: Normal						
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL								
Loc. Cart. Atual	Face Loc. Cart. Anterior	Loteamento	Quadra Lot.	Lote Lot.	Tipo	CEP		
28.229.0144.0000.0000	1 07.377.0155.0000.000	093	CIDADE JARDIM CRISTO REDENTOR	1	PREDIAL	58.070-390		
Logradouro								
2348 RUA JOSE GOMES DA SILVEIRA								
Núm. Prédio	Ap/Lo/Sa/Cv/Qd Bloco	Observação (Comp.)	Bairro					
S/N			021 CRISTO REDENTOR					
IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO								
Tipo	CNPJ/CPF	RG. NÚMERO UF						
1	133.369.674-49							
Nome do Proprietário ou Detentor do Imóvel								
DECZON FARIAS DA CUNHA								
Logradouro Para Correspondência								
0999 MAROQUINHA RAMOS								
Núm. Prédio	Ap/Lo/Sa/Cv/Qd	Bloco	Bairro	CEP				
00129			053 TORRE	58.040-270				
CARACTERÍSTICAS DO LOTE								
Patrimônio	Situação do Lote na Quadra	Topografia		Pedologia	Frentes			
01 PRIVADO	02 ESQUINA	01 PLANO		01 ARGILOSO	02 DUAS			
Ocupação do Terreno	Limites/Frente	Limites/Laterais	Calçada p/ Pedestre	Estacion. Calçada	Árvore			
04 RUINAS/DEMOLIDO	01 SEM	01 SEM	01 SEM CALÇADA	SEM	02 NAO			
Testada Real	Profundidade	Testada Fictícia Lote	Área Total Terreno	Poste				
27,00	25,00	24,55	675,00	02 NAO				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO								
Situação Relativa ao Lote	Classificação Arquitetônica		Conservação	Elevação				
01 ISOLADA RECUADA	01 CASA		04 MA	01 ALVENARIA				
Piso	Revestimento Interno	Revestimento Externo		Esquadrias				
02 CIMENTADO	02 CAL	02 CAL		03 MADEIRA PADRONIZ				
Vídeos	Fôro	Cobertura		Instal. Elétrica	Instal. Sanitária			
01 SEM	01 SEM	04 TELHA CERAMICA		03 SEMI EMBUTIDA	03 1 INTERNA			
Telefone	Elevador	Nº de PV	Nº de PV do Edif.	Nº Unid. Lote	Jardim	Piscina	Garagem	Sauna
01 SEM	SEM	1	1	1	02 NAO	SEM	02 NAO	02 NAO
Salão de Festa Lig. Água	Nº Resid.	Uso do Solo			Macrozona Zona			
02 NAO	02 CAGEPA	0	80104 RUINAS OU DEMOLICAO			ZONA ADENSAVEL NAO ZONA RESIDENCIAL 2		
Tombamento:								
CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE								
Área Privativa Edificada:	405,00	Área Total da Unidade:	405,00	Fração Ideal:	Área Coberta:			
Área Privativa Não Edificada:		Área da Unidade:	675,00	Ano Construção:				
Área de Uso Comum:		Área Total Edificada:	405,00	Área Terreno Uso Comum:				
HABITE-SE/REGISTRO								
Nº Processo	Data Processo	Nº Habite-se	Data Habite-se					
VALORES IPTU/TCR								
Valor PGV Terr.:	14.887,76	Padrão:	03 BAIXO	Valor do Logra.:	607,66	TCR Anual:	372,75	
Valor PGV Edif.:	42.024,18			Valor Unitário:	103,76	Ft. Dist.:	1,5180	
Valor PGV Total:	56.911,94 X	Alíquota:	1,50 % =	Valor do IPTU:	855,68	Ft. Util.:	2,9548	
Isenção IPTU:	Sem Benefício			Uso Solo:	RESIDENCIAIS Perio.:	0,7500		
				Ft. Enqu.:	4,6352	Isenção TCR:	Sem	
OBSERVAÇÕES								
IMP P/94 CONF PROC REMENB 006772/92-7 LOTES ANT 149E 162								


 Assinado eletronicamente por: SANDRO DO NASCIMENTO GOMES - Juntado em: 02/02/2024 11:32:28 - 1e54d3d
<https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao/24020211321755200000023587782?instancia=1>
 Número do processo: 0000608-63.2022.5.13.0026
 Número do documento: 24020211321755200000023587782



James Mauro Ferreira Brandão <jbrandao@trt13.jus.br>

Re: Protocolo 118.659/2022: Novo despacho

Prefeitura de João Pessoa <notificacao@1doc.com.br>

20 de outubro de 2022 12:06

Responder a: resposta+31323202D31323237323931@1doc.com.br

Para: jbrandao@trt13.jus.br

Novo despacho no Protocolo 1- 118.659/2022 em 20/10/2022 às 12:06: De: SEPLAN-DGEO -
Diretoria de Geoprocessamento



Seguem ficha cadastral e overlay, conforme solicitado. O lote questionado foi lembrado ao lote vizinho, de número 149, conforme observações lançadas na ficha cadastral (verificar o campo **OBSERVAÇÕES**).

Atenciosamente,

—
Jordana Coimbra Nunes

Coordenadora da Unidade de Geotecnologia e Cadastro Municipal - SEPLAN/ PMJP

Esp. Geografia e Território

Esp. Gestão Pública e Direito Administrativo

Tecg. Geoprocessamento

Caso necessite incluir informações neste protocolo, basta responder este e-mail.

[Acompanhar online »](#)

Enviado e rastreado com [1Doc](#).

—
Para cancelar recebimento de comunicação de Prefeitura de João Pessoa neste e-mail, [clique aqui](#).

2 anexos

FICHA_CADASTRAL_28_229_0144.pdf
203K

OVERLAY_28_229_0144.pdf
2599K



Assinado eletronicamente por: SANDRO DO NASCIMENTO GOMES - Juntado em: 02/02/2024 11:32:28 - 305c6fc

<https://pje.trt13.jus.br/pjekz/validacao/24020211321767400000023587783?instancia=1>

Número do processo: 0000608-63.2022.5.13.0026

Número do documento: 24020211321767400000023587783

SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
0b963c1	02/02/2024 11:32	Certidão de Oficial de Justiça	Certidão
b9bd790	02/02/2024 11:32	AUTO DE PENHORA - Proc 0000608-63.2022.5.13.0026	Auto de Penhora
03f18e0	02/02/2024 11:32	Imagens de satellite do bem imovel penhorado - proc 0000608-63.2022.5.13.0026	Documento Diverso
8ea7ecd	02/02/2024 11:32	Registro fotografico do bem imovel penhorado - proc 0000608-63.2022.5.13.0026	Documento Diverso
31a9e73	02/02/2024 11:32	Overlay do bem imovel penhorado - proc 0000608-63.2022.5.13.0026	Documento Diverso
1e54d3d	02/02/2024 11:32	Ficha Cadastral do bem imovel penhorado - proc 0000608-63.2022.5.13.0026	Documento Diverso
305c6fc	02/02/2024 11:32	Resposta SEPLAN - proc 0000608-63.2022.5.13.0026	Documento Diverso