



Poder Judiciário
Justiça do Trabalho
Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região

Ação Trabalhista - Rito Ordinário **0011096-80.2014.5.15.0130**

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

Processo Judicial Eletrônico

Data da Autuação: 24/06/2014

Valor da causa: R\$ 38.325,21

Partes:

AUTOR: JOSE ARNALDO DE SANTANA

ADVOGADO: CRISTIANO REIS CORTEZIA

RÉU: EL SERVICOS E MANUTENCAO INDUSTRIAL LTDA - EPP

ADVOGADO: EMERSON POLITORI

RÉU: PEPSICO DO BRASIL LTDA

ADVOGADO: ALEXANDRE LAURIA DUTRA

RÉU: EDWANDO JOSE RAMOS

RÉU: JOSE APARECIDO RAMOS

TERCEIRO INTERESSADO: SEBASTIAO FERREIRA DA SILVA

TERCEIRO INTERESSADO: PEDRO BERTI

TERCEIRO INTERESSADO: LUZIA LEIDA BERTI

TERCEIRO INTERESSADO: MARIA INES AGNESINI

TERCEIRO INTERESSADO: DOACIR AGNESINI

TERCEIRO INTERESSADO: APARECIDA LEILA BERTI RAMOS

TERCEIRO INTERESSADO: JOSE APARECIDO RAMOS

TERCEIRO INTERESSADO: FIRMINO FERREIRA DA SILVA

TERCEIRO INTERESSADO: ROSA ULSELSINA CONCEICAO DA SILVA

TERCEIRO INTERESSADO: TEREZINHA DA SILVA CORREA

TERCEIRO INTERESSADO: ANTONIO DOS SANTOS CORREA FILHO

TERCEIRO INTERESSADO: LOURDES DA SILVA ERRERA



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO
ATOrd 0011096-80.2014.5.15.0130
AUTOR: JOSE ARNALDO DE SANTANA
RÉU: EL SERVICOS E MANUTENCAO INDUSTRIAL LTDA - EPP E OUTROS (4)

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

Id do Mandado: 9a5b821

Destinatário: {VAL \$PAC.nome_endereco_destinatario}

CERTIDÃO POSITIVA

CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Certifico que tendo em vista as orientações deste Tribunal no sentido de evitar/minimizar a disseminação da COVID-19, conforme Portaria Conjunta GP-VPA-VPJ-CR 005/2020, que prioriza os meios eletrônico e telefônico para comunicação dos atos processuais, bem como Comunicado GP nº 11/2021, de 04/03/2021, em que este Tribunal comunica que *"não haverá expediente presencial em nenhuma das unidades judiciárias e administrativas deste Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, devendo a atuação dos magistrados, servidores e colaboradores ser realizada integralmente na forma remota, ressalvados os serviços essenciais, até que haja nova reclassificação"*, e considerando ainda, que vigora na presente data a fase transitória (que equivale à fase vermelha, conforme já decidido em PROAD por este Tribunal), e tendo em vista por fim, os Princípios da Efetividade e Celeridade Processuais, tentei

realizar o cumprimento do presente mandado de forma remota, conforme descrito abaixo.

Certifico que analisando a matrícula do imóvel objeto de avaliação (45.136, 2º CRI local) verifiquei que o mesmo se encontra cadastrado na Prefeitura Municipal sob os nºs 94.439 e 94440 (conforme R2/45.136). Em consulta ao site da prefeitura municipal (<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/fazenda/consulta-valor-venal>), constatei que o imóvel apresenta a numeração 612 e 367, e que sendo estes contíguos, causa estranheza a distância da numeração e o fato de os números serem par e ímpar, respectivamente, estando ambos do mesmo lado da via.

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 94439

Endereço: RUA DR PARMENIO RAMOS , Nº 612

Lote: 0185 AGL 0188

Loteamento: LTM BONFIM PAULISTA

Consulta de Valor Venal

Consulta de Valor Venal - PRÉDIO

Cadastro: 94440

Endereço: RUA DR PARMENIO RAMOS , Nº 367

Lote: 0188 AGL 0185

Loteamento: LTM BONFIM PAULISTA

Além de tal divergência na numeração, consta do mandado a determinação:

"O serventuário da justiça deverá balizar-se pela foto constante no expediente de id 56215F5, para uma melhor instrução do feito processual."

Em anexo, segue a foto mencionada no mandado, a qual indica que o imóvel objeto de avaliação seria o de nº 613:



Certifico que diante de tantas divergências acerca da localização do bem, não foi possível o cumprimento do mandado de forma remota, restando imprescindível a diligência de constatação *in locu*, a fim de que esta oficial pudesse levantar outros dados e informações necessárias para o cumprimento do mandado.

Desta forma, ainda que não tenha havido reclassificação de fase do Plano do Estado de São Paulo acerca do contexto pandêmico e considerando a expiração do prazo para cumprimento do mandado, no dia 23/06/2021, às 13:20 horas, dirigi-me à Rua Dr. Parmênio Ramos, nº 613, Bonfim Paulista, nesta (conforme indicado

na foto acima), e não encontrei ninguém no local. Certifico que fiquei mais de trinta minutos ali, porém não obtive êxito em encontrar o morador. Certifico, ainda, que indaguei os vizinhos acerca do executado e dos co-proprietários, porém nada souberam relatar, apenas fui informada de que naquele local reside a Sra. Ana Maria. Certifico, também, que deixei recado e cópia do mandado na caixa de correio para posterior contato.

Certifico que no dia seguinte, recebi ligação da Sra. ANA PAULA BERTI (16 99145-7316), filha do Sr. PEDRO BERTI (um dos co-proprietários do imóvel objeto de constatação e avaliação) e sobrinha do executado, a qual relatou que o imóvel pertencente ao devedor e demais co-proprietários descritos no mandado é o de nº 612, ou seja, localizado na outra esquina. Relatou, ainda, que poderia agendar uma eventual vistoria no local.

Certifico, ainda, que após o retorno do período de férias desta oficial, no dia 19/07/2021, dirigi-me à Rua Dr. Parmênio Ramos, nº 612, e constatei o imóvel externamente, não sendo possível vistoriá-lo em seu interior, já que a Sra. Ana Paula não conseguiu as chaves do imóvel. Certifico que a mesma se comprometeu a fotografar o bem e enviar a esta oficial tão logo fosse possível.

Certifico que se trata de imóvel composto de um pequeno cômodo comercial (onde era estabelecido um bar) e residência de dois quartos, que se apresenta em péssimo estado de conservação, com telhado totalmente irregular; portas, janelas e demais ferragens em péssima situação; rachaduras importantes e pintura em precaríssimo estado.

Conforme relatado por uma vizinha, e posteriormente constatado em imagem do Google datada de 2011, na seta indicada, havia um alpendre, que desmoronou por conta do mau estado.

Imagem Google 2011:



Imagem atual datada de 19/07/2021:



Certifico, ainda, que no dia 26/07/2021, a Sra. Ana Paula, forneceu-me as fotos do interior do imóvel, as quais seguem em anexo e compõem o auto de constatação e avaliação, bem como demonstrativo de avaliação, também juntados em anexo.

Diante do exposto, devolvo o presente mandado e permaneço à disposição para novas diligências.

CAMPINAS/SP, 28 de julho de 2021.

JULIANA TOZATTI FLAUSINO FERREIRA
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: JULIANA TOZATTI FLAUSINO FERREIRA - Juntado em: 28/07/2021 10:59:58 - 2a4707a
<https://pje.trt15.jus.br/pjekz/validacao/21072722141497600000157109676?instancia=1>
Número do processo: 0011096-80.2014.5.15.0130
Número do documento: 21072722141497600000157109676



11ª Vara do Trabalho de Campinas

Processo nº0011096-80.2014.5.15.0130

Mandado ID 9a5b821

EXEQÜENTE: JOSÉ ARNALDO DE SANTANA

EXECUTADO: EL SERVIÇOS E MANUTENÇÃO INDUSTRIAL LTDA. –
EPP e outros

AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 19/07/2021, às 12:30 horas, constatei e avaliei o imóvel abaixo indicado:

Descrição oficial:

“Um terreno situado em Bonfim Paulista, com frente para a Rua Dr. Parmênio Ramos, lado ímpar da numeração predial, esquina com a Rua Cel. Furquim, medindo



9,40 metros de frente, igual medida nos fundos, por onde confronta com Antenor Magazoni, por 24,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando de um lado com a Rua Cel. Furquim, do outro lado com Antenor Magazoni, encerrando a área de 225,60 m². Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nsº 94.439 e 94.440.

Matrícula: 45.136, do 2º CRI de Ribeirão Preto/SP.

Endereço atualizado: Rua Dr. Parmênio Ramos, nº 612, Bonfim Paulista, Ribeirão Preto/SP.

Características: Em diligência no local, constatei tratar-se de um imóvel com edificação muito antiga, composto de um pequeno

**PODER JUDICIÁRIO**

JUSTIÇA DO TRABALHO - 15ª REGIÃO

cômodo comercial (onde era estabelecido um bar), e residência de dois quartos, sala, cozinha, despensa, banheiro, lavanderia, garagem e quarto de despejo, que se apresenta em péssimo estado de conservação, com telhado totalmente irregular; portas, janelas e demais ferragens em péssima situação; rachaduras importantes e pintura em precaríssimo estado. Segundo dados da certidão de valor venal da Prefeitura Municipal, o cômodo comercial possui área de terreno de 57,60 m², sendo 32,83 m² de construção principal; 11,11 m² de construção secundária I e 9,07 m² de área complementar, totalizando 53,01 m² de área construída. Ainda segundo os dados da certidão de valor venal da Prefeitura Municipal, a residência possui área de terreno de 168,00 m², sendo 81,80 m² de construção principal; 9,34 m² de construção secundária I e 35,64 m² de área complementar, totalizando 126,78 m² de área construída. Ainda, conforme consta na certidão de valor venal, as citadas construções principais foram caracterizadas como tipo 1 (residenciais) e de padrão 3, que conforme pesquisa no site da prefeitura municipal (tabela genérica de valores de construções), possuem como características, por exemplo, projeto arquitetônico simples, piso externo ao redor das edificações, ambientes modestos, esquadrias comuns, portas de ferro ou de madeira de 2ª linha.

Ocupação: Imóvel desocupado, não apresentando condições de ocupação no estado em que se encontra.

Titularidade do devedor: Segundo R.2/45.136 da referida matrícula, o executado JOSÉ APARECIDO RAMOS detém 16,66% do bem juntamente com sua esposa APARECIDA LEILA BERTI RAMOS.

Avaliação: Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário da região, e não tendo encontrado amostras que se identificassem com o bem objeto da avaliação (ante as peculiaridades do tamanho do terreno, idade de construção e estado de conservação da residência), procedi à avaliação do imóvel pelo método evolutivo,

**PODER JUDICIÁRIO****JUSTIÇA DO TRABALHO- 15ª REGIÃO**

ou seja,apurando em separado o valor do terreno, e acrescentando-lhe o valor das benfeitorias depreciadas.

Cumpre ressaltar que a grande maioria da oferta de terrenos no Distrito de Bonfim Paulista referem-se a imóveis localizados dentro de Condomínios, cujas características e valores de mercado não se identificam com o imóvel objeto de avaliação, que por sua vez se localiza em via pública. Desta forma, as amostras utilizadas restringiram-se a poucos bairros do citado distrito.

Por fim, avalio o imóvel em **R\$ 238.000,00** (Duzentos e trinta e oito mil reais), conforme demonstrativo anexo.

JULIANA TOZATTI FLAUSINO FERREIRA
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADORA FEDERAL



11ª Vara do Trabalho de Campinas

Processo: 0011096-80.2014.5.15.0130

Mandado ID:9a5b821

1) VALOR DO TERRENO:

O valor de mercado para o terreno foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, considerando anúncios de sites de vendas de imóveis, conforme demonstrativo abaixo:

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	TERRENO 1	TERRENO 2	TERRENO 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1816453988-terreno-venda-200-m-por-r-16000000-jardim-santa-cecilia-ribeiro-pretosp-te1327-JM#position=7&search_layout=stack&type=item&tracking_id=33f24ae2-e195-4c6f-a00d-e974765b88d5	https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-1787029691-terreno-venda-270-m-por-r-23000000-jardim-santa-cecilia-ribeiro-pretosp-te1283-JM#position=10&search_layout=stack&type=item&tracking_id=33f24ae2-e195-4c6f-a00d-e974765b88d5	https://www.larrazimoveis.com.br/comprar/sp/ribeirao-preto/bonfim-paulista--recanto-das-flores/terreno/34314924
ENDEREÇO	Não consta	Não consta	Não consta
BAIRRO	Santa Cecília	Santa Cecília	Recanto das Flores
ÁREA	200,00 m ²	270,00 m ²	368,00 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 160.000,00	R\$ 230.000,00	R\$ 300.000,00
Ajustes da amostra Fator localização Percentual 10%	R\$ 16.000,00	R\$ 23.000,00	R\$ 30.000,00
Valor ajustado	R\$ 176.000,00	R\$ 253.000,00	R\$ 330.000,00
VALOR POR M²	R\$ 880,00	R\$ 937,03	R\$ 896,73

**VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	VALOR DO M²
	R\$ 880,00
	R\$ 937,03
	R\$ 896,73
TOTAL	R\$ 2.713,76
÷ 3 = Média	R\$ 904,58
- 05% (regateio)	R\$ 859,35/m ²

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA	225,60 m²
Valor do m²	R\$ 859,35
VALOR DO TERRENO	R\$ 193.869,36

2) VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para determinar o valor das benfeitorias foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon-SP para o mês de junho/2021 no valor de R\$ 2.032,54/m² para construções de residência unifamiliar de padrão normal.

Sobre os valores obtidos como custo de reprodução da obra nova foi aplicado um percentual de depreciação de 88,00% em função da idade aparente aproximada de 50 anos das construções (83,33% da vida útil estimada das construções) e de seu estado de conservação - reparos importantes (G), conforme tabela de depreciação de Ross-Heidecke.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Área total construída	179,79 m²
Valor do CUB/m²	R\$ 2.032,54
Custo de reprodução	R\$ 365.430,36
Benfeitorias depreciadas (-88,00%)	- R\$ 321.578,71
VALOR DAS BENFEITORIAS	R\$ 43.851,65

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Valor do terreno	R\$ 193.869,36
Valor das benfeitorias	R\$ 43.851,65
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 237.721,01
VALOR ARREDONDADO	R\$ 238.000,00

JULIANA TOZATTI**FLAUSINO FERREIRA:7400**Assinado de forma digital por JULIANA
TOZATTI FLAUSINO FERREIRA:7400

Dados: 2021.07.28 10:55:42 -03'00'



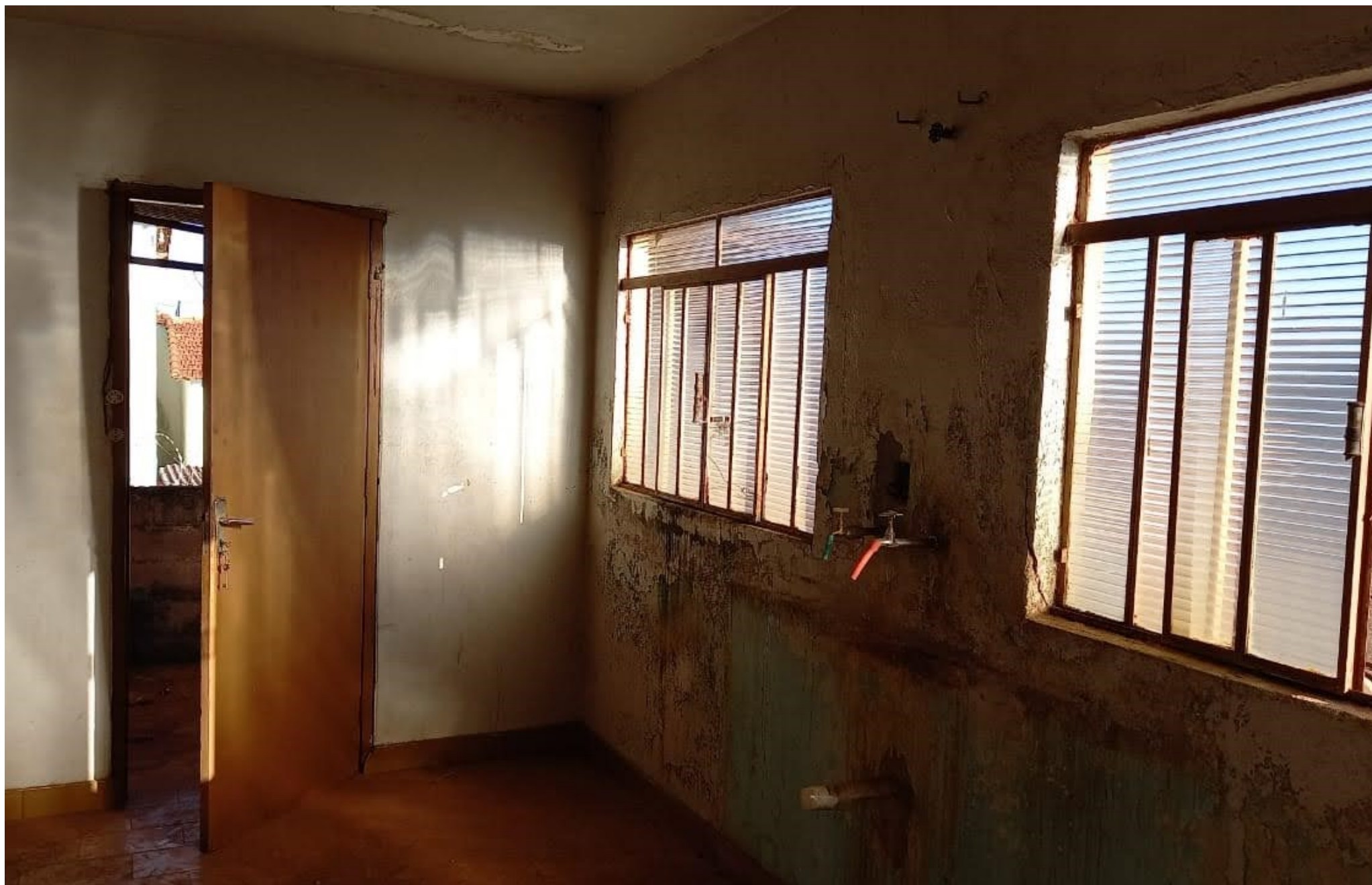






















SUMÁRIO

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
2a4707a	28/07/2021 10:59	Certidão de Oficial de Justiça	Certidão
6d25233	28/07/2021 11:00	R. Dr. Parmênio Ramos, 612 - auto de constatação, avaliação e demonstrativo_compressed	Documento Diverso
ee07ebc	28/07/2021 10:59	foto 1- cômodo comercial	Fotografia
c18b841	28/07/2021 11:00	foto 1- depósito do cômodo comercial	Fotografia
2a4d7f5	28/07/2021 11:00	foto 2- cômodo comercial	Fotografia
2db62fd	28/07/2021 11:00	foto 2- depósito do cômodo comercial	Fotografia
0db8123	28/07/2021 11:00	foto banheiro	Fotografia
858931c	28/07/2021 11:00	foto cozinha	Fotografia
3647ff4	28/07/2021 11:00	foto garagem	Fotografia
8d24066	28/07/2021 11:00	foto lavanderia	Fotografia
12190ca	28/07/2021 11:00	foto quarto 1	Fotografia
124c56e	28/07/2021 11:00	foto quarto 2	Fotografia
d86d697	28/07/2021 11:00	foto sala	Fotografia