



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2<sup>a</sup> REGIÃO  
1<sup>a</sup> VARA DO TRABALHO DE MAUÁ  
**CartPrecCiv 0000960-41.2012.5.02.0361**  
DEPRECANTE: GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO  
DEPRECADO: MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

## INTIMAÇÃO

Fica V. Sa. intimado para tomar ciência do Despacho ID 9e26ed1 proferido nos autos.

## CONCLUSÃO

Nesta data faço conclusos os autos à MM. Juíza do Trabalho,  
Dra. Maria de Fátima Alves Rodrigues Bertan.

Tailita Batista Teixeira

Diretora de Secretaria

Mauá, 07/08/2025

## DESPACHO

Vistos etc.

Considerando o expediente da hasta de id 64ef81d, bem como a data em foi realizada a avaliação da fração de 46% do imóvel registrado sob o número 30.028 do CRI de Mauá/SP (Id b0e5f5a), com fundamento no Art. 1º, § 5º do Provimento GP/CR 07/2021, intime-se o perito para que proceda à reavaliação do referido bem, observando-se os parâmetros constantes do v. Acórdão de id 2c05938, devendo apresentar novo laudo, no prazo de 30 dias.

No mais, em cumprimento ao item 2 do expediente da hasta de id 64ef81d, cadastre-se como terceira interessada a empresa Housing Incorporações Imobiliárias Ltda (CNPJ: 08.629.002/0001-56).

Intimem-se as partes e o perito.

Dê-se ciência ao Juízo Deprecante do presente despacho.

Nada mais. Cumpra-se.

MAUÁ/SP, 07 de agosto de 2025.

**MARIA DE FATIMA ALVES RODRIGUES BERTAN**  
Juíza do Trabalho Titular

---

**Andamento da CP 0000960-41.2012.5.02.0361 - Ref. ATOrd 0175100-83.2000.5.02.0067**

1 mensagem

**01ª Vara do Trabalho de Mauá <vtmau01@trt2.jus.br>**

17 de setembro de 2025 às 17:24

Para: SECRETARIA DA 67ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO <vtsp67@trt2.jus.br>

Ao  
MM Juízo da 67ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP,

Boa tarde!

De ordem da MM. Juíza da 1ª Vara do Trabalho de Mauá, encaminha-se cópia do Despacho ID 9e26ed1 proferido nos autos da CP 0000960-41.2012.5.02.0361, referente ao vosso processo nº 0175100-83.2000.5.02.0067, para ciência.

--

Cordialmente,  
Maria Luzilene de Souza  
Secretaria da 1ª VT MAUÁ

---

 **Documento\_9e26ed1.pdf**  
69K



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 2<sup>a</sup> REGIÃO  
1<sup>a</sup> VARA DO TRABALHO DE MAUÁ  
**CartPrecCiv 0000960-41.2012.5.02.0361**  
DEPRECANTE: GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO  
DEPRECADO: MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

### CERTIDÃO

Certifico que, nesta data, procedi à inclusão da empresa HOUSING INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTDA (CNPJ: 08.629.002/0001-56), como terceira interessada nos autos, em cumprimento ao Despacho Id 9e26ed1. Nada mais.

MAUÁ/SP, 17 de setembro de 2025.

**MARIA LUZILENE DE SOUZA DA SILVA**

Servidor

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) FEDERAL DA 01<sup>a</sup> VARA DO  
TRABALHO DE MAUÁ  
PROCESSO: 00009604120125020361  
DEPRECANTE: GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO  
DEPRECADO: MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

MAURO VALÉRIO DA SILVA, Doutor e Mestre em Tecnologia Nuclear, Engenheiro Especializado em Segurança do Trabalho, Bacharel em Engenharia Civil e Engenharia Mecânica, com o seguinte registro: CREA 5060500656 respectivamente, Perito nomeado por V. Ex<sup>a</sup>. nos autos do processo trabalhista, tendo efetuado "in loco" depois de proceder as devidas diligencias e analisado tudo o que se fazia necessário, vem apresentar o resultado do seu trabalho na forma de:

#### LAUDO PERICIAL



**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) FEDERAL DA 01<sup>a</sup> VARA DO TRABALHO DE MAUÁ****PROCESSO:** 00009604120125020361**DEPRECANTE:** GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO**DEPRECADO:** MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

MAURO VALÉRIO DA SILVA, Doutor e Mestre em Tecnologia Nuclear, Engenheiro Especializado em Segurança do Trabalho, Bacharel em Engenharia Civil e Engenharia Mecânica, com o seguinte registro: CREA 5060500656 respectivamente, Perito nomeado por V. Ex<sup>a</sup>. nos autos do processo trabalhista, tendo efetuado "in loco" depois de proceder as devidas diligencias e analisado tudo o que se fazia necessário, vem apresentar o resultado do seu trabalho na forma de:

**LAUDO PERICIAL**

## HONORÁRIOS PROFISSIONAIS

**PROCESSO:** 00009604120125020361

**DEPRECANTE:** GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO

**DEPRECADO:** MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

Mauro Valério das Silva, perito judicial, nomeado nos autos do processo supra, vem respeitosamente solicitar a V.Exa. o arbitramento dos honorários profissionais em **R\$ 5.258,00 (Cinco Mil e Duzentos e Cinquenta e Oito Reais)**, atualizados à data do efetivo pagamento.

**MAUÁ, 02 DE NOVEMBRO DE 2025.**

## Sumário

<b>1 - IDENTIFICAÇÃO.....</b>	<b>4</b>
<b>2 - INTRODUÇÃO e OBJETIVO.....</b>	<b>4</b>
<b>3 - VISTORIAS / DILIGÊNCIAS .....</b>	<b>5</b>
<b>4 - DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....</b>	<b>5</b>
<b>5 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....</b>	<b>7</b>
<b>6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MÉTODO INVOLUTIVO.....</b>	<b>8</b>
<b>7 – CONCLUSÃO: .....</b>	<b>12</b>
<b>8 – REFERENCIAS: .....</b>	<b>13</b>
<b>9 – CONSIDERAÇÕES FINAIS: .....</b>	<b>13</b>

## 1 - IDENTIFICAÇÃO

Vara do Trabalho de **Mauá**.

---

**PROCESSO:** 00009604120125020361

**DEPRECANTE:** GERALDO DE ARAUJO LIMA FILHO

**DEPRECADO:** MAGNO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACOES LTDA

## 2 - INTRODUÇÃO e OBJETIVO

### 2. 1. - PREMISSAS BÁSICAS:

---

A presente Perícia tem o objetivo principal determinar a **REALIZAÇÃO DA ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** penhorado (46% do imóvel de matrícula n. 30.028 do Registro de Imóveis de Mauá), conforme Id dd36ac9 de 29/04/2021, “ACORDAM os Magistrados integrantes da 9ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região em: por votação unânime, CONHECER do agravo de petição do exequente e, no mérito, DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO para determinar a realização da avaliação do imóvel penhorado (46% do imóvel de matrícula n. 30.028 do Registro de Imóveis de Mauá) por perito engenheiro”.

### 2. 2. - DO PEDIDO DO DEPRECADO:

---

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ATRAVÉS DO METODO INVOLUTIVO da inicial da presente ação trabalhista, o Deprecante, em síntese, alega que:

(...) “A avaliação é imprestável, tratando-se de exercício de mera adivinhação por parte do Sr. Oficial de Justiça...”(...)

### 3 - VISTORIAS / DILIGÊNCIAS

3. 1. - LOCAL DA VISTORIA: → Avenida Barão de Mauá, 3832 Centro – SP – CEP 07705-000 – Condomínio Nações Unidas

3. 2. - DATA e HORÁRIO: → 16/10/2025 ás 14h:00min.

3.3. - ACOMPANHANTES ENTREVISTADOS e RESPECTIVOS CARGOS:

NOME	CARGO/FUNÇÃO
Gisele Bellini Manoel de Paulo	Zeladora
João Paulo da Silva Santos	Auxiliar de Manutenção

**NOTA 1:** Os entrevistados e acompanhantes, presente durante o período de realização da vistoria, demonstraram-nos na íntegra todas as atividades de sua função, prestando também outras informações adicionais importantes para a realização deste trabalho.

### 4 - DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

#### 4.1. PADRÕES SOCIOESPACIAIS

Região Metropolitana	RMSP
Nome do Município	Mauá
Nome da UIT-Unidade de Informações territorizadas	Itapeva/Esperança
Código da UIT	352940105009
Padrão Socioespacial (PSE)	Área Predominante Residênciais de baixa e média/baixa renda
Descrição da PSE	Áreas de ocupação residencial com predominância de padrões construtivos de baixa renda ou “padrão popular” do tipo autoconstrução, multirão, programas habitacionais e conjuntos habitacionais.
Código Município IBGE	3529401
Código Distrito IBGE	352940105

Fonte:Portal do Governo do Estado de São Paulo

**4.2. PROVIDÊNCIAS PRELIMINARES E AFERIÇÕES:**

- a) Diligência ao local do imóvel para compreensão da situação: parte do terreno no qual se localizarão as 23 torres encontra-se abandonado, sem muros ou cercas em vários trechos do perímetro, com mato e trecho com depósito de lixo; parte do terreno onde se localizam as 27 torres já construídas encontra-se com aparência de regularidade de ocupação, contando com portaria de acesso e internamente possuindo, também, áreas para estacionamento de veículos, com cobertura em telhas de fibrocimento, e área de lazer, consistente em piscina, salão de festas e quadra de esportes, esta em reforma no dia da vistoria.
- b) Diligência à Prefeitura de Mauá, para conhecimento do projeto e compreensão dos detalhamentos da implantação, inclusive no tocante ao curso d'água informado como existente em trecho da parte destinada à implantação dos 23 blocos;
- c) Pesquisas e estudos no material disponibilizado no Setor de Cadastro da prefeitura do Município de Mauá para verificação da existência de curso d'água e sua natureza e limites de distância para a projeção dos 23 blocos.

**4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

Equip. Comunitarios	Até 500 metros	Até 1000 metros	> 1000 metros
Coleta de Lixo	X		
Transporte Coletivo	X		
Rede Bancária	X		
Escola	X		
Saúde	X		
Segurança	X		
Lazer	X		

Infraestrutura urbana	Sim	Não	Não aplicável
Rede de Água	X		
Rede de Esgoto	X		
Rede de E. Eletrica	X		
Rede de Telefonia	X		
Pavimentação	X		
Rede de Água Pluvial	X		
Arborização	X		
Rede de Gás Encanado	X		
Iluminação Pública	X		
Fossa			X
Poço			X

## 5 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01: Estado da vegetação no local avaliado



Foto 02: Estado de conservação do fechamento do local avaliado



Foto 03: Folha 1 da matricula do imóvel

## 6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL MÉTODO INVOLUTIVO

Na atualização do laudo pericial de avaliação foi fundamenada na NBR-14653/1-2019 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em seu item 7.2.2, "Método Involutivo identifica o valor do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, baseando e, modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método Involutivo pode identificar o valor de mercado.

No caso de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Portanto, para estimar o valor do terreno foi aplicado o Método Involutivo, o qual identifica o valor do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

MAURO VALERIO DA SILVA – CREA-SP 5060500656 -- PERITO JUDICIAL

**6.1. PREMISSAS PARA O CÁLCULO:**

- a) Necessidade de obras e serviços preliminares de limpeza, terraplanagem, asfaltamento interno, "stand" de vendas e muramento;
- b) Curso d'água que não afeta a viabilidade de implantação do empreendimento à luz da legislação ambiental, porém com cautela durante a fase de execução das obras em razão da proximidade em que venham a ser colocados taludes de aterro face a eventual ocorrência de erosão fluvial que cause oneração.
- c) Inexistência de impedimento ambiental para a construção dos 23 blocos em razão do curso d'água;
- d) Tipo de empreendimento com características de localização, produto e público-alvo condizentes com Minha Casa, Minha Vida (Medida Provisória nº 1.162/2023 e Decreto nº 11.439/2023) – padrão condizente com Faixa II - ambiente de negócio com pagamento em permuta por área construída dadas as margens estreitas – definição de critério para pagamento à vista em certame de leilão público.

**6.2. POTENCIAL DE CONSTRUÇÃO**

Projeto aprovado com 50 blocos, sendo 27 já concluídos e 23 a serem executados;

Cada bloco com 04 (quatro) andares (térreo + 03 pavimentos);

04 apartamentos por andar e 16 apartamentos por bloco;

Total de 368 apartamentos a serem construídos;

Cada apartamento com área construída 50,14 m<sup>2</sup> (privativa), área construída 3,66 m<sup>2</sup> (comum) no Condomínio;

Área construída por apartamento, dentro do prédio, 53,80 m<sup>2</sup>;

23 blocos composto de 16 apartamento, sendo 368 unidades, cada unidade com área de 53,80 m<sup>2</sup>, totalizando 19.798,40 m<sup>2</sup> de área construída.

**6.3. CUSTO DE CONSTRUÇÃO**

19.798,40 m<sup>2</sup> × R\$ 2.467,35 (índice CUB R1-Q, no valor de R\$ 2.349,86 conforme divulgação do SindusCon-SP de outubro de 2025, acrescido de 5 % como estimativa do acréscimo de elevador, conforme Código de Obras do Município de Mauá em vigor) = **R\$ 48.742.181,00**.

**6.4. DEMAIS CUSTOS DIRETOS E INDIRETOS INCIDENTES****6.4.1. Taxa de Compensação Urbanistica - TCU**

O valor da Taxa de Compensação Urbanistica - TCU será apurado pela fórmula:

**TCU = [ VVT+(AC x CUB)] x X x Y x K** - (Regulamentado pelo Decreto nº 8851/2021 nº 9100/2022)

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno;

AC = Área Construída Computada;

CUB = Custo Unitário Básico da Construção Civil (SindusCon/SP - com desoneração);

X = Índice Relativo à Tipologia;

Y = Índice Relativo à Área de Construção;

K = Índice Relativo à Zona de Centralidade.

Sendo:

X = Índice Relativo à Tipologia

HIS = 0,03

HMP = 0,05

ALTO PADRÃO = 0,055

COMERCIAL = 0,03

INDUSTRIAL = 0,05

Y = Índice Relativo à Área de Construção

Residencial com até 2.500 m<sup>2</sup> = 0,8

Residencial acima de 2.500 m<sup>2</sup> até 15.000 m<sup>2</sup> = 0,9

Residencial acima de 15.000 m<sup>2</sup> = 1,0

Comercial acima de 200 m<sup>2</sup> até 500 m<sup>2</sup> = 0,8

Comercial acima de 500 m<sup>2</sup> até 1.000 m<sup>2</sup> = 0,9

Comercial acima de 1.000 m<sup>2</sup> = 1,0

Industrial até 500 m<sup>2</sup> = 0,8

Industrial acima de 500 m<sup>2</sup> até 1.000 m<sup>2</sup> = 0,9

Industrial acima de 1.000 m<sup>2</sup> = 1,0

K = Índice Relativo à Zona de Centralidade

Inserido no centro expandido (ZEIC): 1,0

Inserido até 1 km de raio a partir do centro expandido (ZEIC): 0,95

Inserido entre 1 km até 2,5 km de raio a partir do centro expandido (ZEIC): 0,9

Inserido acima 2,5 km de raio a partir do centro expandido (ZEIC): 0,85

$$TCU = [R\$ 2.400.319,52 + (19.798,40 \times R\$ 2.349,86)] \times 0,03 \times 1 \times 1 = R\$ 4.075.183,80$$

Projetos: 5% sobre o Valor Geral de Vendas – VGV = R\$ 4.324.000,00

#### 6.4.2. Obras Preliminares

A limpeza, terraplanagem, asfalto interno, muramento portaria e stand de vendas: 5% do VGV = R\$ 4.324.000,00

**Custo Total da Construção = CC + TCU + P + OP**, onde:

CC = Custo da Obra;

TCU = Taxa de Compensação Urbanística;

P = Projetos;

OP = Obras Preliminares.

Custo Total da Construção = R\$ 48.742.181,00 + R\$ 4.075.183,80 + R\$ 4.324.000,00 + R\$ 4.324.000,00 = **R\$ 61.465.364,80**

#### 6.5. RECEITAS DE VENDAS

De acordo com a Faixa II do Programa Minha Casa, Minha Vida, cujo intervalo vigente situa-se entre R\$ 190.000,00 e R\$ 264.000,00, voltado ao público-alvo com renda bruta familiar mensal entre R\$ 2.640,01 e R\$ 4.400,00, nesta atualização foi adotado, no lançamento de venda, o valor inicial de R\$ 220.000,00, com previsão de ajuste médio de até 7% ao longo do período de comercialização das etapas subsequentes, alcançando o preço médio de venda de R\$ 235.000,00 por unidade habitacional.

Considerando o total de 368 apartamentos, o Valor Geral de Vendas – VGV atualizado perfaz:

$$R\$ 235.000,00 \times 368 = R\$ 86.480.000,00$$

##### 6.5.1. Receita de Vendas Líquida

Receita Bruta (VGV) × 7% (Tributos) = **R\$ 6.053.600,00**

Receita Bruta (VGV) × 6% (Intermediação e Publicidade) = **R\$ 5.188.800,00**

Receita de Vendas Líquida = R\$ 86.480.000,00 – R\$ 6.053.600,00 – R\$ 5.188.800,00 = R\$ **75.237.600,00**

**6.6. RESULTADO FINANCEIRO**

Receita de Vendas Líquida (R\$ 75.237.600,00) – Custo Total de Construção (R\$ 61.465.364,80) = **R\$ 13.772.235,20**

**6.7. ATRIBUIÇÃO DE VALOR AO IMÓVEL AVALIANDO**

50% do Resultado Líquido = **R\$ R\$ 6.886.117,60**

A prática de mercado considera que 50% do resultado líquido é o lucro do empreendedor (custo de reposição do terreno), sendo os outros 50% considerados o custo do terreno.

**6.8. CAMPO DE ARBITRIO**

No tipo de investimento para realização de empreendimento popular do modelo Minha Casa Minha Vida a aquisição do terreno é costumeiramente realizada mediante permuta física no local (unidades no local), dada a estreita margem de operação.

Conforme preconizado pela norma (item 7.2.2 da NBR 14.653-1/2019), estão configuradas premissas especiais, com resultado que também é um valor especial.

Considerando que o laudo de avaliação se destina a procedimento de leilão, com pagamento em dinheiro, este perito entende cabível redução capaz de se prestar ao estímulo mercadológico para atração de participantes ao certame, que no caso serão empresas atuantes na área imobiliária e atuantes no nicho do Minha Casa Minha Vida.

Diante de tal circunstância este perito sugere aplicação de redutor correspondente a 15% (quinze por cento), de modo que a avaliação do valor justo para o imóvel, para pagamento em dinheiro.

Ou seja: R\$ 6.886.117,60 – 15% = **R\$ 5.853.200,00**

**7 – CONCLUSÃO:**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA**

**R\$ R\$ 5.853.200,00 (CINCO MILHÕES OITOCENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL E DUZENTOS REAIS .**

## 8 - REFERENCIAS:

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **Avaliação de Imóveis Urbanos**: NBR 14653. 2011.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – CUB - **Indicador dos custos do setor da Construção Civil**. CBIC- Camara Brasileira da Industria da Construção São Paulo, mai. 2023.

## 9 - CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O resultado deste trabalho está impresso em 13 folhas, sendo esta datada e devido as suas características e tipicidade, só é valido para a função, o local e atividades avaliadas, não tendo, portanto, nenhum valor se for utilizado para comparações com outras áreas ou instalações, funções e atividades sem as ponderações do signatário.

Documento original, não sendo permitida sua reprodução em maquina copiadora ou reprográfica sem autorização expressa do signatário.

Nada mais tendo a Relatar, o Perito subscreve digitalmente o presente laudo na forma da lei.

São Paulo, 02 de novembro de 2025.

Mauro Valério da Silva  
Engenheiro de Segurança do Trabalho  
CREA 5060500656

MAURO VALERIO DA SILVA – CREA-SP 5060500656 -- PERITO JUDICIAL

13

