



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO
CartPrecCiv 0025292-53.2025.5.24.0022
DEPRECANTE: MARIO CESAR MACHADO DOS SANTOS
DEPRECADO: CONSTRUTORA ALMEIDA NEVES LTDA

ID do mandado: {VAL \$idMandado}

Destinatário: {VAL \$nomeDestinatarioMandado}

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: a66e6e7

Destinatário: CONSTRUTORA ALMEIDA NEVES LTDA

CERTIFICO E DOU FÉ QUE, em cumprimento ao Mandado de Reavaliação ID supra, dirigi-me na data de hoje ao endereço constante no mandado e, lá estando, juntamente com informações coletadas em campo, ferramentas e mapas, **PROCEDI À REAVALIAÇÃO** do imóvel objeto do mandado, **tudo nos termos do auto de reavaliação anexo.**

Ante o exposto, devolvo o presente, no aguardo de ulteriores deliberações.

DOURADOS/MS, 05 de agosto de 2026

FREDERICO RIBEIRO BARCELLOS DE SOUZA

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por FREDERICO RIBEIRO BARCELLOS DE SOUZA, em 05/08/2026, às 19:44:18 - df80317
<https://pje.trt24.jus.br/pjekz/validacao/26080519425174800000033078842?instancia=1>
Número do processo: 0025292-53.2025.5.24.0022
Número do documento: 26080519425174800000033078842



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO
SETOR DE MANDADOS JUDICIAIS EM DOURADOS

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Carta Precatória 0025292-53.2025.5.24.0022

MARIO CESAR MACHADO DOS SANTOS

x

CONSTRUTORA ALMEIDA NEVES LTDA

Em **05 agosto de 2026**, em cumprimento ao mandado acima indicado, **procedi à reavaliação** do seguinte bem imóvel:

Matrícula e Situação Registral

Matriculado sob o número 88499 (área C), do Cartório de Registro de Imóveis de Dourados.

Dados do lote	
Zoneamento	AUM - ÁREA DE USO MISTO
Inscrição Imobiliária	00.03.07.05.026
Inscrição	00.03.07.05.026.000.0
BIC	89847
Lote	C1
Quadra	02
Unidade	0
Matrícula	88499
Uso	
Área do terreno	23290.04
Testada Principal	100.98
Circunscrição Cartorial	
Bairro / Loteamento	NUCLEO COLONIAL DE DOURADOS
Numeração Predial	0
CEP	79.835-008
Patrimônio	PARTICULAR
Ocupação	VAZIO
Ver no Google Maps	Visualizar
Link para Cert. Valor Venal	Visualizar
Link para Cert. Negativa	Visualizar



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO
SETOR DE MANDADOS JUDICIAIS EM DOURADOS

Descrição registral - matrícula do imóvel:

IMÓVEL:-ÁREA "C1" Desmembrada da Parte do Lote 40 da Quadra 02 do N.C.D., de formato irregular, situado no Travessão do Castelo, lado ímpar, a 129,09m do Prolongamento da Rua Raul Frost, com área de 23.290,04m² (vinte e tres mil duzentos e noventa e quatro metros quadrados), Roteiro: Partindo-se do MP.1, que esta cravado na divisa com o Sitio Kennedy Parte dos Lotes 41 e 42 Quadra 02 N.C.D. (mat. 46.614) e divisa com Parte do Lote 40 Quadra 02 N.C.D. (mat. 48.186), segue, daí com o AZ 96°25'39" e distancia de 232,37m até o M.2, que esta cravado na divisa com Parte do Lote 40 Quadra 02 N.C.D. (mat. 48.186) e divisa com a margem do Travessão do Castelo, segue, daí com o AZ 192°52'52" e distancia de 100,98m até o M.3, que esta cravado na divisa com a margem do Travessão do Castelo e divisa com a Área "C2" Desmembrada do mesmo imóvel, segue, daí com o AZ 276°25'39" e distancia de 231,83m até o M.4, que esta cravado na divisa com a Área "C2" Desmembrada do mesmo imóvel e divisa com o Sitio Kennedy Parte dos Lotes 41 e 42 Quadra 02 N.C.D. (mat. 46.614), segue, daí com o AZ 12°34'32" e distancia de 100,93m até o MP.1, ponto de partida do presente roteiro. Confrontações: Norte: com Parte do Lote 40 Quadra 02 N.C.D. (mat. 48.186); Sul: com Área "C2" Desmembrada do mesmo imóvel; Leste: com Travessão do Castelo; Oeste: com Sitio Kennedy Parte dos Lotes 41 e 42 Quadra 02 N.C.D. (mat. 46.614).

Localização – O terreno ocupa posição geográfica altamente valorizada, situada no vetor de expansão primária da cidade. Geograficamente, o bem encontra-se localizado mais próximo à malha urbana central e ao prolongamento da Avenida Marcelino Pires (principal artéria comercial, hoteleira e logística do município) do que os loteamentos consolidados da mesma região, tais como o *Residencial Vival Castelo* e o *Vivendas do Arvoredo*.





PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO
SETOR DE MANDADOS JUDICIAIS EM DOURADOS

OFICIAL DE JUSTIÇA

Observações: A área conta com topografia plana e favorável, circundada por malha urbana que já dispõe de infraestrutura pública consolidada ou imediata (pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica de alta/baixa tensão e iluminação pública).

Trata-se de uma gleba única, sem fracionamento interno de lotes, mas que apresenta altíssimo potencial de aproveitamento imobiliário para projetos de médio e grande porte. A área possui vocação mista (residencial de alta densidade/condomínio horizontal) e empresarial/logística (instalação de indústrias leves ou centros de distribuição), dada a escassez de terrenos urbanizados com essa metragem e proximidade do eixo da BR-163 e Av. Marcelino Pires.

Avaliação:

Para a determinação do justo valor de mercado do imóvel, foram aplicados os seguintes métodos técnicos de engenharia de avaliações (ABNT NBR 14653):

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Fase de Varejo Local): Identificou-se que os lotes padrão de 200 m² já comercializados e consolidados nos residenciais vizinhos mais distantes (Vival Castelo e Vivendas do Arvoredo) flutuam na faixa de R\$ 350,00 a R\$ 400,00 por metro quadrado. Contudo, tratam-se de empreendimentos já loteados, que possuem valor maior do que uma gleba única.

Método da Homogeneização por Fator de Localização e Dimensão: Considerando que a área avaliada é uma área única gleba de grande porte (23.290 m²), aplica-se um fator de deságio pelo fato de não estar fracionada em lotes menores. Contudo, esse deságio é parcialmente compensado pela sua maior proximidade imediata com a Avenida Marcelino Pires.

Diante desses critérios geográficos e mercadológicos, **fixo o valor do metro quadrado da terra nua urbanizada em R\$ 300,00 (trezentos reais).**



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO
SETOR DE MANDADOS JUDICIAIS EM DOURADOS

Cálculo e Avaliação Final:

$$23.290,04 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 300,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 6.987.012,00$$

VALOR TOTAL DA REAVALIAÇÃO: R\$ 6.987.012,00 (seis milhões, novecentos e oitenta e sete mil e doze reais).

Frederico Ribeiro Barcellos de Souza
Oficial de Justiça e Avaliador Federal

OFICIAL DE JUSTIÇA



PODER JUDICIÁRIO DA UNIÃO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 24ª REGIÃO
SETOR DE MANDADOS JUDICIAIS EM DOURADOS

AUTO DE DEPÓSITO

Autos 0024587-24.2026.5.24.0021

Após realizar a penhora, promovi o depósito nas mãos de:

nomeando-lhe como **FIEL DEPOSITÁRIO**, o qual se obriga a não abrir mãos do mesmo, sem autorização deste Juízo, sob as penas da lei.

Feito, assim, o depósito, para constar, lavrei o presente Auto, que assino, juntamente com o depositário.

Dourados, MS, ____ de Junho de 2026

 Oficial de Justiça

 Depositário

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que intimei o executado para ciência da penhora e avaliação no Auto de Penhora, bem assim de que tem o prazo de cinco dias, a contar desta data, para apresentar embargos.

Dourados, MS, ____ de Junho de 2026

 Oficial de Justiça

 Executado

OFICIAL DE JUSTIÇA



Documento assinado eletronicamente por FREDERICO RIBEIRO BARCELLOS DE SOUZA, em 05/08/2026, às 19:44:18 - b77f875
<https://pje.trt24.jus.br/pjekz/validacao/26080519440247100000033078847?instancia=1>
 Número do processo: 0025292-53.2025.5.24.0022
 Número do documento: 26080519440247100000033078847



Documento assinado eletronicamente por PAULO CESAR SOARES, em 25/08/2026, às 11:31:52 - 1968cd4
 Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 18 REGIAO:02395868000163
<https://pje.trt18.jus.br/pjekz/validacao/26082511315087800000084895581?instancia=1>
 Número do processo: 0011463-95.2019.5.18.0017
 Número do documento: 26082511315087800000084895581