



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
67ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO  
**ATOrd 0100530-94.2016.5.01.0067**

RECLAMANTE: JOSE DE ASSIS DOS SANTOS RODRIGUES  
RECLAMADO: LOPES CONSERVACAO LC LTDA - EPP E OUTROS (2)

## AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

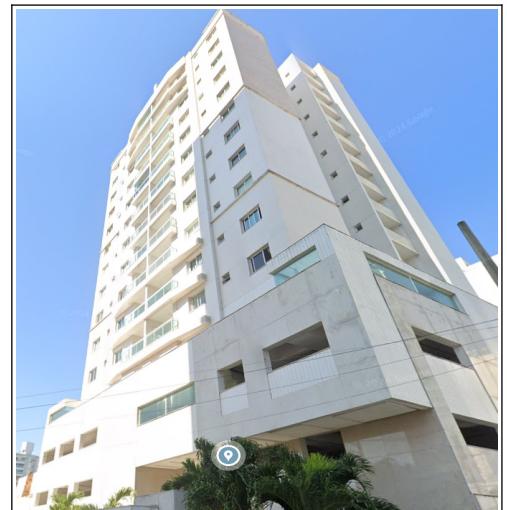
Em 03 de outubro de 2025, na Rua Mariano de Brito, 57, Parque Tamandaré, Campos dos Goytacazes, em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo em epígrafe, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel a seguir descriminado:

### Descrição Oficial

**Matrícula: 27.815 de 07 de outubro de 2014, do Cartório do 7º Ofício de Campos dos Goytacazes.**

**IDENTIFICAÇÃO NOMINAL:** Unidade autônoma a ser construída, que corresponderá ao apartamento nº. 601, compreendendo a fração ideal de 0,019786, integrante Empreendimento *Triumph Residence*, situado na Rua Mariano de Brito 57/65, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ, no 1º Sub-Distrito do 1º Distrito Municipal, e respectivo terreno medindo com 30,00m. de frente onde se confronta-se pela frente com o referido logradouro; por um lado com 30,00m. de comprimento com o nº 67/71; do outro lado com 30,00m. de comprimento com o nº 55 e pelos fundos com 30,00m. de largura, com quem de direito, perfazendo uma área territorial de 900,00m<sup>2</sup>.

**Vistoria:** O imóvel localiza-se no Parque Tamandaré, em zona bastante valorizada, na privilegiada região da Avenida Pelinca, em área de residências de padrão médio a alto e de comércio e serviço em geral, dispondo de infraestrutura urbana completa (energia elétrica, telefone, transporte público, água, esgoto e coleta de lixo). O condomínio *Triumph Residence* possui onze andares, elevador, área de lazer com espaço *fitness*, piscina, sauna, salão de festas, área gourmet, brinquedoteca e *playground*. O apartamento possui 72 m<sup>2</sup> de área privativa, composto por dois quartos, sendo uma suíte, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro social, sacada, com direito a uma vaga de garagem.



**Ocupação:** Imóvel ocupado por Bruna Campos Melo, locatária.

**Depósito e Intimação:** Não foi possível nomear depositário do bem penhorado, tampouco proceder à intimação da constrição realizada em razão de a atual proprietária, Sr.<sup>a</sup> Ana Maria Alves Ribeiro, e do executado, Sr. Marcelo Ribeiro Lopes, não terem sido encontrados. Dei ciência da constrição à Bruna Campos Melo, locatária.

**Avaliação:** Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de outros apartamentos semelhantes à venda, inclusive no mesmo condomínio, avalio o imóvel em **R\$400.000,00**, conforme demonstrativo anexo.

*Newton José de Oliveira*  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
TRT 1ª Região – Matr. 76.252



PODER JUDICIÁRIO  
 JUSTIÇA DO TRABALHO  
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
 67ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO  
**ATOrd 0100530-94.2016.5.01.0067**

RECLAMANTE: JOSE DE ASSIS DOS SANTOS RODRIGUES  
 RECLAMADO: LOPES CONSERVACAO LC LTDA - EPP E OUTROS (2)

## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

### 1. MÉTODO AVALIATÓRIO

O valor de mercado do imóvel foi obtido através do método comparativo de dados de mercado, normatizado pela NBR 14653-2 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas. Trata-se do método mais usual do mercado, em que é feita a parametrização dos dados a serem investigados, aplicando-se a média aritmética resultante da pesquisa do mercado baseada em uma composição amostral representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliado, usando-se toda a distinção disponível sobre o bem.

### 2. AMOSTRAS

Os imóveis da amostra pesquisada foram colhidos de anúncios do mercado imobiliário de Campos dos Goytacazes e são circunvizinhos com a mesma utilização e vocação disponibilizados para venda. Com base nestes dados determinou-se o valor unitário do metro quadrado a ser aplicado. Ressalta-se que a pesquisa foi feita no período de cumprimento do mandado, de modo que os anúncios trazidos estão sujeitos a alterações e podem ser retirados a qualquer momento.

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-72m2-venda-RS450000-id-2837079934/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-72m2-venda-RS450000-id-2837079934/?source=ranking%2Crp</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-200m2-venda-RS11000000000-id-2450720288/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-200m2-venda-RS11000000000-id-2450720288/?source=ranking%2Crp</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-134m2-venda-RS750000-id-2633217567/?source=ranking%2Crp">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-134m2-venda-RS750000-id-2633217567/?source=ranking%2Crp</a>
ENDEREÇO	Rua Mariano de Brito, Parque Tamandaré	Rua Mariano de Brito, Parque Tamandaré	Rua Mariano de Brito, Parque Tamandaré
ÁREA	72 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>
VALOR ANUNCIADO	R\$ 400.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 750.000,00
VALOR POR M <sup>2</sup>	<b>R\$ 6.250,00</b>	<b>R\$ 5.500,00</b>	<b>R\$ 5.597,01</b>

67<sup>a</sup> VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO  
 ATOrd 0100530-94.2016.5.01.0067

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

Para se chegar a média do valor, foi dividido o valor total de todos os imóveis componentes da tabela amostral pelo número de amostras utilizadas

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	R\$ 6.250,00
	R\$ 5.500,00
	R\$ 5.597,01
<b>TOTAL</b>	R\$ 17.347,01
<b>÷ 3 = Média</b>	R\$ 5.782,34

**FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO M<sup>2</sup> OBTIDO**

Ao se utilizar como referência anúncios de venda, deve-se levar em consideração que é prática comum nas transações imobiliárias a negociação do preço final do imóvel, também chamado de preço à vista. Por isso mesmo, também é comum que anúncios sejam levemente majorados pelos anunciantes para que haja espaço para negociação. Por essa razão, convencionou-se aplicar um desconto padrão chamado de taxa de regateio e que na prática de avaliação é entre 5% e 10% sobre o valor anunciado. Assim, apliquei a taxa de regateio 5%, para ajustar o valor encontrado, conforme se segue:

<b>Valor médio do m<sup>2</sup></b>	R\$ 5.782,34
<b>- 5% (taxa de regateio)</b>	R\$ 289,11
<b>Valor Final do m<sup>2</sup></b>	R\$ 5.493,23

**CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

<b>ÁREA</b>	72,00 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 5.493,23
Valor do Imóvel	R\$ 395.512,56
<b>VALOR DO IMÓVEL (com arredondamento)</b>	<b>R\$ 400.000,00</b>

*Newton José de Oliveira*  
 Oficial de Justiça Avaliador Federal  
 TRT 1<sup>a</sup> Região – Matr. 76.252

