



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 discriminado:

Descrição Oficial

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

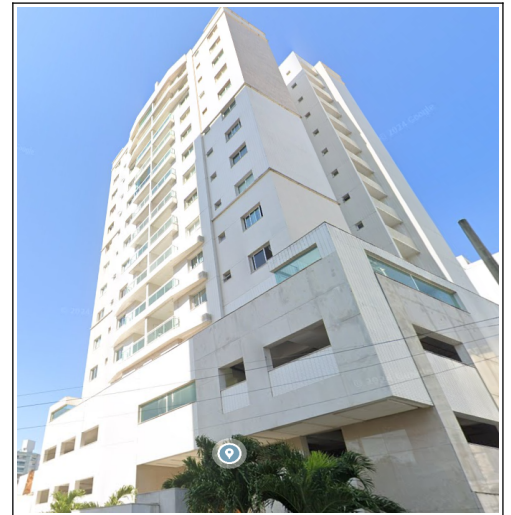
IDENTIFICAÇÃO NOMINAL: Unidade autônoma a ser construída, que corresponderá ao apartamento n°. 601, compreendendo a fração ideal de 0,019786, integrante Empreendimento Triumph Residence, situado na Rua Mariano de Brito 57/65, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ, no 1º Sub-Distrito do 1º Distrito 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 n° 57/71; do outro lado com 30,00m. de comprimento com o n° 55 e pelos fundos com 30,00m. de largura, com quem de direito, perfazendo uma área territorial de 900,00m².

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 m² 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.^a 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 avaliando, 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	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-3-quartos-parque-tamandare-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-200m2-venda-RS1100000000-id-2450720288/?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
ENDEREÇO	Rua Mariano de Brito, Parque Tamandaré	Rua Mariano de Brito, Parque Tamandaré	Rua Mariano de Brito, Parque Tamandaré
ÁREA	72 m ²	200 m ²	134 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 400.000,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 750.000,00
VALOR POR M ²	R\$ 6.250,00	R\$ 5.500,00	R\$ 5.597,01

67ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO
 ATOrd 0100530-94.2016.5.01.0067

VALOR MÉDIO DO M² 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

	VALOR DO M²
	R\$ 6.250,00
	R\$ 5.500,00
	R\$ 5.597,01
TOTAL	R\$ 17.347,01
÷ 3 = Média	R\$ 5.782,34

FATOR DE REDUÇÃO DO VALOR DO M² 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:

Valor médio do m²	R\$ 5.782,34
- 5% (taxa de regateio)	R\$ 289,11
Valor Final do m²	R\$ 5.493,23

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

Newton José de Oliveira

Oficial de Justiça Avaliador Federal
 TRT 1ª Região – Matr. 76.252

