



**JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO**

71ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº: 0211200-23.1998.5.01.0071

Reclamante: Valnise Ribeiro da Silva Esteves

Reclamado: Farmácia Homeopática Principal da Barra Ltda e outro(s)

Valor da execução: R\$ 36.579,27

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 25 de abril de 2024, para garantia da execução, penhorei e avaliei o imóvel abaixo descrito:

Descrição Oficial: "Prédio nº 626 da rua da Conquista, residencial, composto de: sala, dois quartos, cozinha, banheiro, varanda na frente e área de serviço e o seu respectivo terreno designado por lote 6, de quadra E, da mesma rua, com 193,50 metros quadrados, medindo 9,00m de frente e de fundos, por 21,50m de extensão de frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando do lado direito com o lote 5, do lado esquerdo com o lote 7e nos fundos com o lote 27, todos de Sebastião Mendes e sucessores, situados no Jardim Esplanada, no perímetro urbano do 1º distrito deste Município (...)

OBS:

Não tive como entrar no imóvel pois a moradora atualmente reside em outra cidade e o local estava vazio e sem ninguém para mostrar.

O imóvel consta de três andares conforme fotos em anexo, sendo o último andar um terraço com churrasqueira e cozinha. Por fora da residência, verifica-se que está com aspecto bom e de reformado o local.



diacundo - (R. Conquista, 626) PAV Andrea

Matrícula: 7.644, ficha 01, livro nº 2, da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu/RJ.

Avaliação:
em: 650.000,00 Avalio ^o (seiscentos e cinquenta mil reais) imóvel

Método de Avaliação: Apliquei o Método Comparativo de Avaliação utilizando amostras de conjunto comercial da região.

Cristiane C.C. Araujo

Cristiane da Costa Casagrande Araujo
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Cristiane C.C. Araujo
Oficial de Justiça do TRT 1ª Região
Mat: 78891

... Araujo
... do TRT 1ª Região
Mat: 78891



71ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº: 0211200-23.1998.5.01.0071

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Valor do Imóvel: O valor de mercado para o imóvel foi obtido por meio do Método Comparativo de Avaliação, considerando anúncios do mercado imobiliário da cidade de Nova Iguaçu/RJ, no mesmo bairro onde se situa o imóvel penhorado, conforme demonstrativo abaixo:

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
Anúncio	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-infraestrutura-internet-jardim-esplanada-nova-iguacu-rj-160m2-id-2542812690/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-com-piscina-jardim-esplanada-nova-iguacu-rj-280m2-id-2525377315/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-esplanada-nova-iguacu-rj-110m2-id-2560640554/
Endereço	Rua Araci, 25	Rua Newton Gonçalves de Barros	Av. Esplanada, 26
Bairro	Jardim Esplanada	Jardim Esplanada	Jardim Esplanada
Área	160 m ²	280 m ²	110 m ²
Valor anunciado	R\$ 650.000,00	R\$ 660.000,00	R\$ 620.000,00
Valor por m²	R\$ 4.062,50	R\$ 2.357,00	R\$ 5.636,00

Valor médio do m² com base nos dados coletados	
Amostras de imóveis	Valor do m²
1	R\$ 4.062,50
2	R\$ 2.357,00
3	R\$ 5.636,00
Total das Amostras	R\$ 12.055,50
÷ 3 = Média	R\$ 4.018,50

Cálculo do valor do imóvel	
Área	193,50 m ²
Valor do m ²	R\$ 4.018,50 /m ²
Valor do imóvel	R\$ 777.579,75

VALOR FINAL DO IMÓVEL: Tendo em vista, que não pude avistar o imóvel por dentro, mas que foi informado pela atual moradora que o mesmo foi todo reformado há três anos e que o único problema do imóvel é que o primeiro andar sofreu consequências de uma enchente e “estufou” o piso, deprecio o valor total acima auferido e avalio o bem em **R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais)**.



Cristiane da Costa Casagrande Araujo
Oficial de Justiça Avaliador Federal

