



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

CAEX REEF

0011292-20.2014.5.01.0266

EDSON MENDES DA SILVA E OUTRO (1)

H B FARMA LABORATORIOS LTDA E OUTROS (16)

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 22 dias do mês de fevereiro, do ano de 2025, em Armação dos Búzios/RJ, em cumprimento ao mandado de avaliação expedido por este r. Juízo, na execução movida por Edson Mendes da Silva e outro, exequente, contra HBFarma Laboratórios Ltda e outros (16), executados, para cobrança da dívida indicada nos autos supra, realizei a AVALIAÇÃO do imóvel matrícula 7.485, unidade residencial nº16 do bloco C, do Condomínio Geribá President Service, com área total de 104,41m², tudo conforme documentação anexa ao mandado.

LIVRO 2
REGISTRO GERAL

OFÍCIO ÚNICO DE JUSTIÇA - ARMAÇÃO DOS BÚZIOS/RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Albert Danan
Tabelião / Oficial
Av. José Bento Ribeiro Dantas, 2000 - Manguinhos - Armação dos Búzios/RJ
Cep 28.950-000 - Telefax: (22) 2623-6093 - e-mail: dananx2@globo.com

FICHA Nº 0214

Matrícula – 7.485

Data: 04/03/2008

Imóvel – Unidade Residencial n.º 16 (Dezesseis) do Bloco “C”, Pavimento Térreo, com uma área construída de 104,41m², do Condomínio “Geribá President Service”, situado à Avenida Geribá, s/n.º, Geribá, zona urbana deste Município de Armação dos Búzios/RJ, com direito a uma vaga para veículo em área de estacionamento descoberto; e a sua correspondente fração ideal de 0,03058 do todo do terreno e das demais coisas comuns do referido Condomínio, designado por Área de Terras designada como “A”, constituída de parte própria e parte de marinha, com direito preferencial

LAU

Referência de localização: o imóvel é uma casa, de frente para a Praia de Geribá (canto direito), em condomínio de alto padrão, com segurança privada e estrutura de lazer.



Anúncio do imóvel:

https://www.instagram.com/casaaluguelbuziosgeriba?utm_source=qr&igsh=MXhkZnp1eDB2bHZldQ%3D%3D

Imagens do imóvel disponíveis online:



Dados do condomínio: piscina, sauna, churrasqueira, área kids.

Critério de Avaliação: considerando a impossibilidade de acesso direto ao interior do imóvel, a avaliação considerou o aspecto externo (as casas do condomínio seguem um padrão) e as informações prestadas por corretores de imóveis da região. Além disso, analisamos as indicações de vizinhos e o anúncio online. Para o cálculo do valor do metro quadrado, consideramos, ainda, dados de imóveis semelhantes, conforme tabela abaixo:

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	Casa de Condomínio na Avenida Geribá, 56, Geriba em Armação dos Búzios, por R\$ 4.000.000 - Viva Real	Casa de Condomínio na Rua Gerbert Périssé, Geriba em Armação dos Búzios, por R\$ 4.000.000 - Viva Real	Casa de Condomínio na Avenida Geribá, Geriba em Armação dos Búzios, por R\$ 2.750.000 - Viva Real
LOCALIDADE	Geribá	Geribá	Geribá
ÁREA	150 m²	180 m²	130 m²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 4.000.000,00	R\$ 4.000.000,00	R\$ 2.750.000,00
VALOR POR M²	R\$ 26.666,66	R\$ 22.222,22	R\$ 21.153,84

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
TOTAL	R\$ 70.042,72
÷ 3 = Média	R\$ 23.347,57

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

ÁREA	104,41 m²
Valor do m²	R\$ 23.347,57
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 2.437.719,78

Valor total da avaliação do imóvel: R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

O valor deste auto destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

Do que, para constar, lavro o presente.

Maria Cristina Barbosa Mendes - Oficiala de Justiça Avaliador Federal