



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO  
 Fórum do Trabalho de Mossoró  
 Central de Mandados de Mossoró (CEMAN-e)

**Processo nº 0210524-14.2014.5.21.0021**

**AUTO DE REAVALIAÇÃO**

Aos seis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco (6/6/2025), em cumprimento à decisão do(a) MM(ª). Juiz(íza) do(a) Central de Apoio à Execução (CAEX), proferida nos autos do processo judicial em epígrafe, promovido por MAXIMILIANO DE SOUZA MEDEIROS E OUTROS contra HENRIQUE LAGE SALINEIRA DO NORDESTE S/A E OUTROS, procedi à **REAVALIAÇÃO** dos imóveis a seguir listados, todos localizados no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO DI MONACO (CNPJ nº 17.706.377/0001-63):

- 1501-S (TORRE SUL) – APARTAMENTO TIPO (desocupado);
- 1801-S (TORRE SUL) – APARTAMENTO TIPO (**ocupado**);
- 1901-S (TORRE SUL) – APARTAMENTO TIPO (desocupado);
- 201-N (TORRE NORTE) – APARTAMENTO TIPO (desocupado);
- 1601-N (TORRE NORTE) – APARTAMENTO TIPO (**ocupado**); e
- 2001-N (TORRE NORTE) – APARTAMENTO TIPO (**ocupado**).

Obs.: consta que os imóveis em questão continuam atrelados à matrícula original (1.296), é dizer, ainda não foram desmembrados (ver extrato da matrícula nº 1.296).



Obs.: imagem meramente ilustrativa do Residencial *Spazio di Monaco*

Consoante é possível visualizar na imagem, o Residencial *Spazio di Mônaco* apresenta 2 (duas) torres. Cada torre tem 21 (vinte e um) apartamentos tipo e 1 (um) apartamento duplex, totalizando 44 (quarenta e quatro) unidades imobiliárias. Os apartamentos padrão têm **3 (três) vagas de garagem cobertas**.

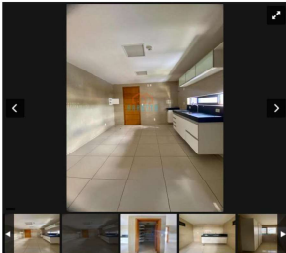
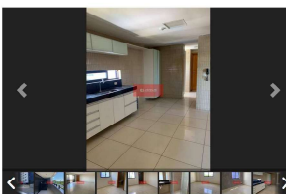
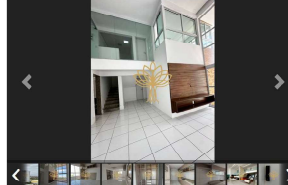
Área privativa real (apartamento tipo) é de **207,0450 m<sup>2</sup>**, correspondente a:

- 01 (uma) varanda com churrasqueira (via de regra);
- 01 (uma) sala de estar / jantar;
- 01 (um) gabinete / *home*;
- 01 (uma) área de circulação;
- 01 (uma) cozinha;
- 01 (uma) despensa;
- 01 (uma) área de serviço;
- 01 (uma) dependência de empregada com *WC*;
- 01 (um) *WC* social;
- 03 (três) suítes, sendo 1 (uma) com área para *closet*.

#### O EMPREENDIMENTO

- 01 (uma) guarita com *WC* ;
- Central de Interfone Inteligente;
- 02 (dois) elevadores social e serviço para cada torre;
- Central de gás com medição individual;
- Central de lixo;
- 01 (um) espaço para bicicletário;
- 02 (duas) amplas recepções, sendo uma para cada torre 01 (um) lounge bar
- 01 (um) amplo salão de festas com 01 (uma) copa e 02 (dois) *WC*'s de apoio;
- 01 (um) espaço *Kid's* com 01 (um) *WC* infantil,
- 01 (uma) zeladoria com 01 (um) *WC*,
- 02 (dois) foyer;
- 01 (uma) ampla sala de ginástica 01 (um) salão de jogos com 02 (dois) *WC*'s ;
- 01 (uma) piscina semi-olímpica com Deck para adultos;
- 01 (uma) piscina infantil com cascata (Tipo praia) com apoio de bar, *Wc* e duchas; 01 (um) coreto;
- 01 (uma) praça de esportes;
- 01 (uma) miniquadra poliesportiva;
- 01 (uma) sauna;

Apresenta, ainda, 1 (um) depósito individual (no subsolo).

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>Foto</b>	 <p><a href="https://www.barettaimoveis.com.br/imovel/2829887/apartamento-venda-mossoro-rn-nova-betania">https://www.barettaimoveis.com.br/imovel/2829887/apartamento-venda-mossoro-rn-nova-betania</a></p> <p>Obs.: reformado.</p>	 <p><a href="https://www.joicesantanaimoveis.com.br/524/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-nova-betania-mossoro-rn#photos-property-carousel">https://www.joicesantanaimoveis.com.br/524/imoveis/venda-apartamento-3-quartos-nova-betania-mossoro-rn#photos-property-carousel</a></p> <p>Obs.: reformado.</p>	 <p><a href="https://www.queirozimizeismossoro.com/32/imoveis/venda-locacao-apartamento-3-quartos-nova-betania-mossoro-rn">https://www.queirozimizeismossoro.com/32/imoveis/venda-locacao-apartamento-3-quartos-nova-betania-mossoro-rn</a></p> <p>Obs.: reformado e com móveis embutidos.</p>
<b>Anunciante</b>	Baretta Imóveis	Joice Santana	Queiroz Imóveis
<b>Endereço</b>	Condomínio <i>Spazio di Mônaco</i>	Condomínio <i>Spazio di Mônaco</i>	Condomínio Lucas Benjamin
<b>Área privativa (≈)</b>	207,0450 m <sup>2</sup>	207,0450 m <sup>2</sup>	165,50 m <sup>2</sup>
<b>Valor anunciado</b>	R\$ 1.300,000,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 1.100.000,00
<b>Valor do m<sup>2</sup> (≈)</b>	<b>R\$ 6.279,00</b>	<b>R\$ 6.762,00</b>	<b>R\$ 6.647,00</b>

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

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$ 6.279,00
	R\$ 6.762,00
	R\$ 6.647,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 19.688,00</b>
<b>/ 3 = média</b>	<b>R\$ 6.563,00</b>

## CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Área	207,0450 m <sup>2</sup>
Valor do m <sup>2</sup>	R\$ 6.563,00
Valor dos apartamentos	R\$ 1.358.836,33
Valor dos apartamentos com o desconto do regateio (5%) ( $\approx$ )	<b>R\$ 1.290.000,00</b>

Ressalta-se, no entanto, que a avaliação em tela só é precisamente aplicável ao apartamento **1601-N (TORRE NORTE)**, o qual foi reformado (padrão simples) e se encontram **ocupado** (Sra. Kaline Cristiane Ferreira de Andrade Amorim e família).

No tocante aos imóveis residenciais **1501-S (TORRE SUL)**, **1901-S (TORRE SUL)** e **201-N (TORRE NORTE)**, os quais se encontram **desocupados**, observa-se a necessidade de intervenções para reparos e instalações diversas (conforme documentação fotográfica anexa). Essa condição, intrínseca aos bens avaliados, impacta diretamente o valor do metro quadrado, justificando a revisão da amostra utilizada no método comparativo direto de dados do mercado, a fim de espelhar fielmente as características atuais dos referidos apartamentos.

Destaca-se que esses imóveis permanecem desocupados há um período considerável (possivelmente desde a conclusão da obra), contrastando com os elementos da amostra, que consistem em unidades reformadas e em plenas condições de habitabilidade.

Em razão das particularidades supracitadas, e realização de pesquisa informal de custo / orçamento, estima-se o valor de mercado de cada uma das mencionadas unidades em **R\$ 1.193.000,00** (correspondente a 92,50% do valor originalmente apurado – ajustado por arredondamento).

Alfim, no tocante aos apartamentos **1801-S (TORRE SUL)** e **2001-N (TORRE NORTE)**, também **ocupados** (1801-S – José Joaquim da Silva Neto e família; 2001-N – Ana Catarina Fagundes e família), faz-se necessário ponderar que, tal qual a unidade imobiliária 1601-N, passaram por reforma, porém de um padrão mais elevado, e, ademais, apresentam alguns móveis embutidos que provavelmente serão mantidos nos imóveis por ocasião da desocupação (pelo menos alguns itens). Assim, novamente, justifica-se a revisão da amostra utilizada no método comparativo direto de dados do mercado, desta feita aplicando-se um aumento de 5% no valor apurado da média ( $1,05 \times \text{R\$ } 1.290.000,00 \approx \text{R\$ } 1.354.000,00$ ).

✓ **DISCRIMINAÇÃO INDIVIDUALIZADA DOS APARTAMENTOS COM O VALOR ATUALIZADO (REAVALIAÇÃO):**

**1501-S (TORRE SUL) – APARTAMENTO TIPO**

**1 (UM) APARTAMENTO TIPO, CORRESPONDENTE À UNIDADE 1501-S (TORRE SUL) DO CONDOMÍNIO *SPAZIO DI MÔNACO*, COMPREENDENDO 1 (UMA) SALA PARA DOIS AMBIENTES, 1 (UMA) VARANDA COM ESPAÇO PARA CHURRASQUEIRA / *GOURMET*, 1 (UM) WC SOCIAL, 1 (UM) GABINETE / *HOME*, 3 (TRÊS) SUÍTES – SENDO UMA COM ESPAÇO PARA *CLOSET* -, 1 (UMA) ÁREA DE CIRCULAÇÃO, 1 (UMA) COZINHA, 1 (UMA) DESPENSA, 1 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 1 (UMA) DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA E 1 (UMA) VARANDA DE MÁQUINAS. APRESENTA ACESSÓRIOS / UTENSÍLIOS SIMPLES E REQUER O(A) CONSERTO / INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DE REFORMA / MANUTENÇÃO, POIS CONSTA QUE NUNCA FOI EFETIVAMENTE OCUPADO. ÁREA PRIVATIVA REAL DE 207,0450 M<sup>2</sup>.**

**VALOR ATUAL (APÓS A VISTORIA / REAVALIAÇÃO): R\$ 1.193.000,00 (UM MILHÃO CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS).**

**1801-S (TORRE SUL) – APARTAMENTO TIPO**

**1 (UM) APARTAMENTO TIPO, CORRESPONDENTE À UNIDADE 1801-S (TORRE SUL) DO CONDOMÍNIO *SPAZIO DI MÔNACO*, COMPREENDENDO 1 (UMA) SALA PARA DOIS AMBIENTES, 1 (UMA) VARANDA COM ESPAÇO PARA CHURRASQUEIRA / *GOURMET*, 1 (UM) WC SOCIAL, 1 (UM) GABINETE / *HOME*, 3 (TRÊS) SUÍTES – SENDO UMA COM ESPAÇO PARA *CLOSET* -, 1 (UMA) ÁREA DE CIRCULAÇÃO, 1 (UMA) COZINHA, 1 (UMA) DESPENSA, 1 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 1 (UMA) DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA E 1 (UMA) VARANDA DE MÁQUINAS. APARTAMENTO TODO REFORMADO E COM ALGUNS MÓVEIS FIXOS E EMBUTIDOS DE ALTO PADRÃO, PORÉM NÃO FOI POSSÍVEL PRECISAR AQUELES QUE ESTÃO INTEGRADOS À ESTRUTURA DO IMÓVEL OU QUE NÃO SERÃO REMOVIDOS COM A DESOCUPAÇÃO. ÁREA PRIVATIVA REAL DE 207,0450 M<sup>2</sup>.**

**VALOR ATUAL (APÓS A VISTORIA / REAVALIAÇÃO): R\$ 1.354.000,00 (UM MILHÃO TREZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).**

### 1901-S (TORRE SUL) – APARTAMENTO TIPO

1 (UM) APARTAMENTO TIPO, CORRESPONDENTE À UNIDADE 1901-S (TORRE SUL) DO CONDOMÍNIO *SPAZIO DI MÔNACO*, COMPREENDENDO 1 (UMA) SALA PARA DOIS AMBIENTES, 1 (UMA) VARANDA COM ESPAÇO PARA CHURRASQUEIRA / *GOURMET*, 1 (UM) WC SOCIAL, 1 (UM) GABINETE / *HOME*, 3 (TRÊS) SUÍTES – SENDO UMA COM ESPAÇO PARA *CLOSET* -, 1 (UMA) ÁREA DE CIRCULAÇÃO, 1 (UMA) COZINHA, 1 (UMA) DESPENSA, 1 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 1 (UMA) DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA E 1 (UMA) VARANDA DE MÁQUINAS. APRESENTA ACESSÓRIOS / UTENSÍLIOS SIMPLES E REQUER O(A) CONSERTO/ INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DE REFORMA / MANUTENÇÃO, POIS CONSTA QUE NUNCA FOI EFETIVAMENTE OCUPADO. ÁREA PRIVATIVA REAL DE 207,0450 M<sup>2</sup>.

VALOR ATUAL (APÓS A VISTORIA / REAVALIAÇÃO): R\$ 1.193.000,00 (UM MILHÃO CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS).

### 201-N (TORRE NORTE) – APARTAMENTO TIPO

1 (UM) APARTAMENTO TIPO, CORRESPONDENTE À UNIDADE 201-N (TORRE NORTE) DO CONDOMÍNIO *SPAZIO DI MÔNACO*, COMPREENDENDO 1 (UMA) SALA PARA DOIS AMBIENTES, 1 (UMA) VARANDA COM ESPAÇO PARA CHURRASQUEIRA, 1 (UM) WC SOCIAL, 1 (UM) GABINETE / *HOME*, 3 (TRÊS) SUÍTES – SENDO UMA COM ESPAÇO PARA *CLOSET* -, 1 (UMA) ÁREA DE CIRCULAÇÃO, 1 (UMA) COZINHA, 1 (UMA) DESPENSA, 1 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 1 (UMA) DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA E 1 (UMA) VARANDA DE MÁQUINAS. APRESENTA ACESSÓRIOS / UTENSÍLIOS SIMPLES E REQUER O(A) CONSERTO/ INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS DE REFORMA / MANUTENÇÃO, POIS CONSTA QUE NUNCA FOI EFETIVAMENTE OCUPADO. ÁREA PRIVATIVA REAL DE 207,0450 M<sup>2</sup>.

VALOR ATUAL (APÓS A VISTORIA / REAVALIAÇÃO): R\$ 1.193.000,00 (UM MILHÃO CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL REAIS).

### 1601-N (TORRE NORTE) – APARTAMENTO TIPO

1 (UM) APARTAMENTO TIPO, CORRESPONDENTE À UNIDADE 1601-N (TORRE NORTE) DO CONDOMÍNIO *SPAZIO DI MÔNACO*, COMPREENDENDO 1 (UMA) SALA PARA DOIS AMBIENTES, 1 (UMA) VARANDA, 1 (UM) WC SOCIAL, 1 (UM) GABINETE / *HOME*, 3 (TRÊS)

SUÍTES - SENDO UMA COM ESPAÇO PARA *CLOSET* -, 1 (UMA) ÁREA DE CIRCULAÇÃO, 1 (UMA) COZINHA, 1 (UMA) DESPENSA, 1 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 1 (UMA) DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA E 1 (UMA) VARANDA DE MÁQUINAS. APARTAMENTO REFORMADO (PEQUENA MONTA) E COM ALGUNS MÓVEIS FIXOS E EMBUTIDOS DE MÉDIO PADRÃO, PORÉM NÃO FOI POSSÍVEL PRECISAR AQUELES QUE ESTÃO INTEGRADOS À ESTRUTURA DO IMÓVEL OU QUE NÃO SERÃO REMOVIDOS COM A DESOCUPAÇÃO. ÁREA PRIVATIVA REAL DE 207,0450 M<sup>2</sup>.

VALOR ATUAL (APÓS A VISTORIA / REAVALIAÇÃO): R\$ 1.290.000,00 (UM MILHÃO DUZENTOS E NOVENTA MIL REAIS).

### 2001-N (TORRE NORTE) - APARTAMENTO TIPO

1 (UM) APARTAMENTO TIPO, CORRESPONDENTE À UNIDADE 2001-N (TORRE NORTE) DO CONDOMÍNIO *SPAZIO DI MÔNACO*, COMPREENDENDO 1 (UMA) SALA PARA DOIS AMBIENTES, 1 (UMA) VARANDA AMPLA COM ESPAÇO *GOURMET*, 1 (UM) WC SOCIAL, 1 (UM) GABINETE / *HOME*, 3 (TRÊS) SUÍTES - SENDO UMA COM ESPAÇO AMPLO PARA *CLOSET* -, 1 (UMA) ÁREA DE CIRCULAÇÃO, 1 (UMA) COZINHA, 1 (UMA) DESPENSA, 1 (UMA) ÁREA DE SERVIÇO, 1 (UMA) DEPENDÊNCIA COMPLETA DE EMPREGADA E 1 (UMA) VARANDA DE MÁQUINAS. APARTAMENTO TODO REFORMADO E COM ALGUNS MÓVEIS FIXOS E EMBUTIDOS DE MÉDIO / ALTO PADRÃO, PORÉM NÃO FOI POSSÍVEL PRECISAR AQUELES QUE ESTÃO INTEGRADOS À ESTRUTURA DO IMÓVEL OU QUE NÃO SERÃO REMOVIDOS COM A DESOCUPAÇÃO. ÁREA PRIVATIVA REAL DE 207,0450 M<sup>2</sup>.

VALOR ATUAL (APÓS A VISTORIA / REAVALIAÇÃO): R\$ 1.354.000,00 (UM MILHÃO TREZENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL REAIS).

### RESUMO

IMÓVEL	VALOR
1501-S (TORRE SUL)	R\$ 1.193.000,00
1801-S (TORRE SUL)	R\$ 1.354.000,00
1901-S (TORRE SUL)	R\$ 1.193.000,00
0201-N (TORRE NORTE)	R\$ 1.193.000,00
1601-N (TORRE NORTE)	R\$ 1.290.000,00
2001-N (TORRE NORTE)	R\$ 1.354.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 7.577.000,00</b>

✓ **DESPESAS COMUNS:**

<b>TAXA CONDOMINIAL</b>	<b>R\$ 1.465,00 (PONTUALIDADE)</b>
<b>IPTU (ANUAL) (≈)</b>	<b>R\$ 7.000,00</b>

✓ **POSSIBILIDADE DE CÔMODA DIVISÃO (ART. 872, § 1º, DO CPC):**

As unidades imobiliárias em tela podem ser adquiridas em conjunto ou isoladamente.

Tudo para a garantia da dívida exequenda. E, para constar, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, lavrei e assino o presente Auto de Reavaliação.

PAULO EVERTON FERRAZ DE SA:308211266  
 Assinado de forma digital por  
 PAULO EVERTON FERRAZ DE  
 SA:308211266  
 Dados: 2025.06.06 10:44:39 -03'00'

**Paulo Everton Ferraz de Sá**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**  
**Matr.: 1266**

