



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE ESTÂNCIA VELHA

**ATSum 0020162-44.2023.5.04.0302**

**RECLAMANTE: JOAO HENRIQUE NEUHOF**

**RECLAMADO: GRP DUPRAT CALL CENTER LTDA E OUTROS (11)**

### **AUTO DE AVALIAÇÃO**

Em 12 de Janeiro de 2025 em cumprimento ao mandado id **18df664** expedido nos autos do processo acima indicado, para o adimplemento da obrigação ou garantia da execução no valor de R\$ 34.024,91 (trinta e quatro mil, vinte e quatro reais e noventa e centavos), valor atualizado até 24/06/2024, e sujeita a correção até o final pagamento, procedi a **AVALIAÇÃO** do imóvel matrícula nº **47.821** do Cartório de Registro de Imóveis de Estância Velha, e também identificado como o Código Nacional de Matrícula (CNM) 101642.2.0047821-37 e abaixo descrito:

**IMÓVEL:** Um prédio residencial de alvenaria, em dois pavimentos, sob nº **361** da **Rua Alegrete**, esquina com a Rua Livramento, denominado **Unidade 01** do "**Condomínio Residencial Garden**", sendo a primeira unidade da esquerda para a direita de quem postado na Rua Alegrete olhar de frente para o condomínio, por onde possui acesso direto, com a área real privativa e total de 69,83m<sup>2</sup>, sendo 35,36m<sup>2</sup> de pavimento térreo e 34,47m<sup>2</sup> de pavimento superior, sem área real de uso comum construída, cabendo-lhe como fração ideal o coeficiente de 0,25 no terreno e nas coisas de uso comum e fins proveitosos do condomínio, correspondendo no terreno uma área de 74,25m<sup>2</sup>, sendo 46,86m<sup>2</sup> de área exclusiva no terreno para esta unidade, com as seguintes confrontações: frente ao sul para a Rua Alegrete, ao norte, limita com o lote 2, ao leste, limita com a Unidade 02, e ao oeste, limita com a Rua Livramento, sendo o terreno sobre o qual se encontra edificado, situado no **Bairro Campo Grande**, em **Estância Velha/RS**, localizado dentro do quarteirão formado pelas Ruas Livramento, Alegrete, terras de propriedade dos sucessores de Leopoldo Luiz de Avila e terras de propriedade de Urbben - Empreendimentos Imobiliários Ltda, composto do lote 01 da quadra F do Loteamento Residencial Eucaliptos, com a área de 297,00 metros quadrados, medindo 11,00 metros de largura e 27,00 metros de comprimento, com frente ao oeste, no sentido da largura, para a Rua Livramento, lado ímpar e ao sul para a Rua Alegrete, lado ímpar, formando esquina, ao norte, limita com o lote 02, e ao leste, limita com parte do lote 04. ■

**Propriedade da executada: ASSESSORAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. - CNPJ: 37.806.068/0001-72**

**CARACTERÍSTICAS:** Casa em condomínio, com dois pavimentos, com área construída total de 69,83m<sup>2</sup> (35,36m<sup>2</sup> térreo - 34,47m<sup>2</sup> superior) - com dois dormitórios um com sacada, banheiro social, sala de estar/jantar e cozinha, garagem para um carro, pequeno pátio nos fundos- área exclusiva de terreno 46,86m<sup>2</sup>. PADRÃO NORMAL de construção, portas e aberturas em madeira - vaga de garagem coberta .

#### **AVALIAÇÃO:**

A avaliação de imóveis quando objeto de Penhora, é realizada pelo método comparativo, para isso é pesquisa-se em sites de imobiliárias, e também em sites que abrangem diversos anúncios, a busca nesses sites utiliza como filtro a localização (cidade, bairro, rua), finalidade (residencial ou comercial), tipo (área, casa, apartamento, loja, galpão, etc), e características verificadas do imóvel quando da diligência de verificação.



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 4ª REGIÃO  
VARA DO TRABALHO DE ESTÂNCIA VELHA

Cabe salientar que ao realizar diligência de verificação e análise do imóvel, constatei haver na fachada placa com anúncio de venda de unidade no mesmo condomínio do imóvel objeto da presente avaliação, buscou-se o anúncio na internet para que fosse utilizado como referência na presente avaliação.

<https://www.paulorobertoimoveisnh.com.br/imoveis/venda/estancia-velha/campo-grande/residencial-garde/sobrado/60/imovel/1394728>

O imóvel, está anunciado pelo valor de R\$ 269.000,00 (duzentos e sessenta e nove mil reais).

Mesmo tendo sido localizado o anúncio acima, foi feita pesquisas em outros sites, utilizando como filtro -

Localização: Estância Velha, Campo Grande; finalidade: Residencial; tipo: Casa, casa em condomínio, sobrado; características específicas a área, e construções que aparentam o mesmo padrão de construção.

Foram encontrados vários anúncios, destaco os seguintes:

<https://www.unnicipmoveis.com.br/Resultado-da-busca/1154/Casa-Sobrados-a-venda-em-Estancia-Velha>

Casa em condomínio- dois pavimentos, dois dormitórios, 77m<sup>2</sup>, espaço de estacionamento na frente - aberto, aparentemente padrão normal de construção; valor R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

<https://www.imobiliariahoffmann.com/imoveis/venda/estancia-velha/campo-grande/-/casa-002d-sobrado/1935/imovel/2436874>

Casa sobrado, um pavimento, 2 dormitórios, terreno 87m<sup>2</sup>, área construída 52,38m<sup>2</sup>, padrão normal de construção, aparentando melhor qualidade de materiais, Valor R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais).

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/geminados-novos-no-2983140198.html>

Casa (residências geminadas) com 53m<sup>2</sup> de área construída, com 2 dormitórios, banheiro social, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, jardim de inverno/pátio na frente e fundos; padrão de construção normal, melhores acabamentos, valor R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).

Comparando o anúncio acima com aquele encontrado de unidade no mesmo condomínio entendo estar esse dentro dos valores de mercado, ou seja que o valor de R\$ 269.000,00 (duzentos e sessenta e nove mil reais). está dentro do valor de mercado do bem; contudo deve-se salientar que no valor do anúncio está inclusa os valores da corretagem (6%) e também uma margem que é considerada para a negociação, ou regateio como por alguns é chamado, assim do valor do anúncio diminuiu uma porcentagem de 10%.

Cabe observar que a presente Avaliação foi realizada sem o ingresso no imóvel, que está fechado sem uso; não se entrou no imóvel por estar o Sr. Giovane Duprat, que seria o sócio / responsável pela empresa, em local incerto e não sabido.

**AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 242.100,00 (DUZENTOS E QUARENTA E DOIS MIL E CEM REAIS).**

**LUCIANO MENEZES**

**ROTA:88080**

**LUCIANO MENEZES ROTA  
OFICIAL DE JUSTIÇA**

Assinado de forma digital por  
LUCIANO MENEZES ROTA:88080  
Dados: 2025.01.12 16:42:41  
-03'00'

