



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0226300-29.1995.5.01.0263
RECLAMANTE: MAURO DE SOUZA PENEDO E OUTROS (3)
RECLAMADO: MEDITEC INDUSTRIA DE FERRAMENTAS LIMITADA - ME

DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 9bd1163

Destinatário: **MEDITEC INDUSTRIA DE FERRAMENTAS LIMITADA -**

ME

Aos 13 dias do mês de março do ano de 2026, em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo em referência, **certifico e dou fé que, após análise dos elementos constantes dos autos e da reavaliação realizada em 30/01/2023, não foram identificados fatos supervenientes aptos a alterar os parâmetros então utilizados para atribuição do valor do imóvel.**

Permanece, portanto, hígida a avaliação anteriormente realizada em relação aos imóveis designados pelos nº 165 e nº 207, situados à Travessa Coronel Francisco Luiz, bairro Santa Catarina, no 5º distrito do Município de São Gonçalo/RJ, constituídos de galpão, loja e demais benfeitorias, com utilização para comércio e indústria, constantes da matrícula nº 27.208 do Cartório do 2º Ofício de São Gonçalo – Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição e inscritos junto à Prefeitura de São Gonçalo sob os números 29064000, 29061000 e 29061001.

Certifico que não houve notícia de alteração relevante quanto à destinação dos imóveis, suas benfeitorias, acessões, edificações, seu padrão construtivo, estado de conservação, suas características gerais, sua localização, infraestrutura urbana da região ou qualquer outro elemento considerado para a reavaliação anteriormente realizada.

Do mesmo modo, **inexistem nos autos elementos que indiquem modificação substancial das condições de mercado ou dos critérios empregados**, os quais se basearam em pesquisas de mercado, anúncios de venda e locação, espelho de IPTU, informações obtidas *in loco*, método comparativo direto de dados de mercado, método de renda e demais elementos utilizados na reavaliação datada de 30/01/2023.

Dessa forma, mantenho, para os fins deste processo, o valor anteriormente atribuído ao conjunto existente sob a matrícula nº 27.208, qual seja, R\$ 4.833.000,00 (quatro milhões, oitocentos e trinta e três mil reais).

E, para constar, lavro a presente certidão e assino.

Considerações:

a) **A presente certidão limita-se à manutenção da avaliação realizada em 30/01/2023**, não tendo sido considerados eventuais débitos, ônus, gravames ou tributos incidentes sobre os imóveis;

b) **A manutenção do valor anteriormente atribuído decorre da ausência de fatos novos capazes de alterar os parâmetros utilizados na reavaliação originária;**

c) **Permanecem válidas, no que couber, as considerações constantes do auto de reavaliação de 30/01/2023;**

d) **Registre-se, ainda, que eventual majoração do valor venal utilizado para fins de IPTU, inclusive em razão da aplicação de indexadores econômicos como o IPCA/IPCA-E, não implica, por si só, alteração do valor de mercado do imóvel.** Trata-se de atualização voltada à incidência tributária e à apuração da base de cálculo do imposto, não se confundindo com os critérios técnicos empregados para avaliação mercadológica de bens imóveis;

e) **A inflação e a atualização monetária decorrente de índices oficiais tampouco representam, necessariamente, valorização imobiliária**, uma vez que o valor de mercado depende de fatores concretos, tais como localização, estado de conservação, padrão construtivo, destinação, liquidez, oferta e procura, infraestrutura urbana e demais características específicas do imóvel e da região.

São Gonçalo, 06 de abril de 2026.

VANCE ANTUNES DE ANDRADE

Oficial de Justiça Avaliador Federal





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

AUTO DE REAVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Número do processo: 0226300-29.1995.5.01.0263	Valor da dívida (R\$): R\$ 190.985,43	Data da penhora: 30/01/2023
Exequente: MAURO DE SOUZA PENEDO E OUTROS		
Executado: MEDITEC INDÚSTRIA DE FERRAMENTAS LTDA		

Aos trinta dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e três, em cumprimento ao mandado expedido nos autos do processo em referência, por ordem do MM. Juiz do Trabalho da 3ª Vara de São Gonçalo/RJ, após as formalidades legais, procedi à reavaliação dos bens a seguir identificados:

- Imóveis designados pelo nº 165 e nº 207 situados à Travessa Coronel Francisco Luiz, bairro Santa Catarina, no 5º distrito do Município de São Gonçalo – RJ; constituídos de galpão, loja e demais benfeitorias, com utilização para comércio e indústria; constantes da matrícula nº 27.208 – fl. 231 – livro 2/AAH-1 do Cartório do 2º Ofício de São Gonçalo - Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição; e, inscritos junto à Prefeitura de São Gonçalo sob os números 29064000, 29061000 e 29061001, possuindo as medidas e as confrontações descritas na certidão de ônus reais que acompanhou o mandado. E considerando os imóveis, suas benfeitorias, acessões e/ou edificações assim como a idade, o padrão, a conservação e outras características que estão apontadas nas respectivas inscrições municipais e/ou que já foram verificadas *in loco* (incluindo anúncios de venda/aluguel), PROCEDO À REAVALIAÇÃO do conjunto existente sob a matrícula RGI única nº 27.208 em R\$4.833.000,00 (quatro milhões, oitocentos e trinta e três mil reais).

Valor total que se destina à garantia da dívida aludida no mandado:
R\$4.833.000,00 (quatro milhões, oitocentos e trinta e três mil reais).

E, para constar, lavro o presente auto e assino.

Ressalvas/considerações:

- A presente reavaliação não considerou quaisquer débitos/ônus/gravames/tributos pendentes sobre os imóveis (v.g., IPTU, taxa de incêndio, garantias etc.);
- Registro que, em consulta ao histórico de certidões, consta constrição/reavaliação sobre o imóvel efetuada em outubro/2018 nos autos da ATOrd 1009400-75.1994.5.01.0261 (valor da execução indicado: **R\$ 76.333,84** – data: 24/10/18);
- Outras 02 penhoras foram realizadas na mesma oportunidade, em outubro/2018: ATOrd 0101115-40.2016.5.01.0264 (valor da execução indicado: **R\$ 5.958,49** – data: 24/10/18 – 10:00 h) e ATOrd 0100201-

05.2018.5.01.0264 (valor da execução indicado: **R\$ 349.696,31** – data: 24/10/18 – 10:30 h);

- d) Trata-se de imóveis constituídos de galpão, salas/escritórios e demais acessões e benfeitorias, com utilização para comércio e indústria, em região com infraestrutura urbana e serviços de transporte público.
- e) A reavaliação baseou-se em pesquisas na rede mundial de computadores, na localização e noutras características que estão apontadas no espelho de IPTU anexo (cadastro imobiliário municipal) e/ou que foram verificadas *in loco*. Utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado.
- f) Também foram analisados o método de renda com base nos aluguéis relativos a locações, a avaliação apresentada pelo setor de ITBI, os anúncios de locação/venda na rua/região, as informações prestadas por residentes/comerciantes locais etc.
- g) **A reavaliação é restrita aos propósitos deste processo e dos demais constantes do histórico.**

Vance Antunes de Andrade
Oficial de Justiça Avaliador Federal - TRT 1ª Região
assinado eletronicamente



Assinado eletronicamente por: VANCE ANTUNES DE ANDRADE - Juntado em: 03/02/2023 23:06:15 - f256e29
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/23020317194359900000168817087?instancia=1>
Número do processo: 0226300-29.1995.5.01.0263
Número do documento: 23020317194359900000168817087



Documento assinado eletronicamente por VANCE ANTUNES DE ANDRADE, em 06/04/2026, às 22:56:29 - c312314
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26040622541267200000258484579?instancia=1>
Número do processo: 0226300-29.1995.5.01.0263
Número do documento: 26040622541267200000258484579