



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 23ª REGIÃO (MT)
FORO TRABALHISTA DE RONDONÓPOLIS**

CartPrecCiv 0001313-92.2025.5.23.0021 (ATSum 0000157-94.2024.5.23.0121)

RECLAMANTE: JESSICA MACHADO BARBOSA

RECLAMADO: COSMOTRON CONSTRUTORA, SANEAMENTO E TECNOLOGIA LTDA E OUTROS (1)

VALOR DA EXECUÇÃO: R\$ 44.429,69, atualizado até 30/11/2025

LOCAL DA DILIGÊNCIA: RUA ANÍZIO BRAGA, Nº. 124, PARQUE REAL, RONDONÓPOLIS/MT.

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos dias 11 de março de 2026, às 09h42min, dirigi-me à rua Anízio Braga, nº. 124, Parque Real, Rondonópolis/MT e, lá estando, fui atendido pela moradora, Sra. Giovana Gomes da Silva, CPF nº. 455.744.158-01, que informou residir no imóvel juntamente com sua mãe, mas não sabia informar valores de aluguéis e quem era o proprietário do referido imóvel, mas que a antiga moradora se chamava Ivone Zagatto.

Perguntei, então, se ela poderia buscar as informações solicitadas junto a sua mãe, mas fui informado que ela estava trabalhando e não havia previsão de retorno. Solicitei, desta maneira, que a Sra. Giovana obtivesse tais informações junto a sua genitora e me retornasse. Requeri seu contato telefônico, tendo ela informado o nº. 66 9931-8317. Durante os dias 11, 12, 13, 16 e 17/03, tentei contato com a Sra. Giovana, todavia não fui respondido.

Na sequência, no dia 17/03/2026, às 10h52min, retornei ao imóvel e toquei à campainha insistentemente, porém ninguém me recebeu. Pude perceber que havia morador no interior do imóvel, pois o ar-condicionado estava ligado e, subitamente foi desligado após meus chamados.

Não obstante e, em cumprimento ao mandado, **PENHOREI E AVALIEI** o seguinte imóvel:

Descrição Oficial – Uma casa residencial, tipo c-3, e seu respectivo terreno, que recebe o nº. 124 da Rua Projetada 4 (Anízio Braga), localizada na área reservada contida no plano do loteamento da Vila Aurora, zona suburbana da cidade e circunscrição imobiliária de Rondonópolis, Estado de Mato Grosso, com área

construída de 63,44m², composta de 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, com especificações e metragens insertas na matrícula 8.581 do 1º CRI de Rondonópolis.

Matrícula – Matrícula 8.581 do 1º CRI de Rondonópolis.

Benfeitorias – Em razão da impossibilidade de adentrar ao imóvel e apenas com base no BCI disponibilizado pela Prefeitura de Rondonópolis, constatei que o imóvel possui 222,92m² de área construída (casa residencial), tendo o terreno um total de 300m².

Localização e Ocupação – Rua Anízio Braga, nº. 124, Parque Real, Rondonópolis/MT. O imóvel é ocupado pela Sra. Giovana Gomes da Silva, CPF nº. 455.744.158-01 e seus familiares, que o locam.

Avaliação - Utilizei para a referida avaliação o MCDDM – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, nos moldes do art. 45 da Portaria 125/2023 do TRT da 23ª Região, comparando o preço médio de mercado, amostragem doutros imóveis semelhantes no município de Rondonópolis, consultando corretores de imóveis e proprietários de imóveis próximos à área avaliada, assim, considerando a localização do imóvel e o fato de não poder ter adentrado para verificar tipo de construção e benfeitorias em seu interior, avaliei o imóvel pelo valor de R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais).

O valor final da avaliação foi alcançado pela média aritmética das amostras de imóveis coletadas na região, considerando o desconto de negociação de 10%, nos termos da orientação do item 8.2.1.3.5 da Norma ABNT NBR 14.653-2. Dessa forma, obtive o resultado acima mencionado, após realizado o arredondamento a inferior, igualmente conforme ABNT NBR 14653-1 item 7.7.1.a.

Registro que há escassez de anúncios de imóveis na região, entretanto, as duas amostras utilizadas na avaliação ficam localizadas no mesmo bairro do imóvel constricto, sendo um deles na mesma rua.

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2
FOTOGRAFIA		
IMOBILIÁRIA	Rei dos Imóveis	Rei dos Imóveis

ANÚNCIO	https://www.reidosimoveismt.com.br/imovel/casa-a-venda-parque-real-rondonopolis-85000000/11335	https://www.reidosimoveismt.com.br/imovel/casa-a-venda-parque-real-rondonopolis-100000000/11189
ENDEREÇO	Bairro Parque Real Rondonópolis	Rua Anízio Braga, Parque Real
ÁREA	270 m ²	300 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 850.000,00	R\$ 1.000.000,00
DESCONTO DE NEGOCIAÇÃO (-10%)*	R\$ 85.000,00	R\$ 100.000,00
VALOR TOTAL COM DESCONTO DE NEGOCIAÇÃO	R\$ 765.000,00	R\$ 900.000,00

*Percentual usual do desconto de negociação para compensar a superestimava comum no mercado imobiliário, conforme orientação do item 8.2.1.3.5 da Norma ABNT NBR 14.653-2.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

AMOSTRA 1	R\$ 765.000,00
AMOSTRA 2	R\$ 900.000,00
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 832.500,00
VALOR DA AVALIAÇÃO	R\$ 830.000,00 **

** Arredondamento inferior a 1%, cf. ABNT NBR 14653-1 item 7.7.1.a.

Feita assim a penhora, lavrei o presente auto, que assino.

Rondonópolis-MT, 17 de Março de 2026.

Eduardo Cesar
Alves

Amorim:5525

Eduardo César Alves Amorim

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado de forma digital por
Eduardo Cesar Alves
Amorim:5525
Dados: 2026.03.17 16:29:21
-04'00'



Documento assinado eletronicamente por EDUARDO CESAR ALVES AMORIM, em 18/03/2026, às 14:27:24 - 607eff5
https://pje.trt23.jus.br/pjekz/validacao/26031814232657900000044282718?instancia=1
Número do processo: 0001313-92.2025.5.23.0021
Número do documento: 26031814232657900000044282718



Documento assinado eletronicamente por BRUNO EVARISTO REIS SANTOS, em 27/03/2026, às 01:09:39 - af836c2
https://pje.trt23.jus.br/pjekz/validacao/26032608584683700000044418966?instancia=1
Número do processo: 0000157-94.2024.5.23.0121
Número do documento: 26032608584683700000044418966