



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATSum 0100193-23.2024.5.01.0521
RECLAMANTE: ADRIANO SILVA DE LIMA
RECLAMADO: GRAVI CONSTRUCAO LTDA

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: ca1bf66

Destinatário: GRAVI CONSTRUCAO LTDA

Certifico e dou fé, que em cumprimento ao presente Mandado, dirigi-me, primeiramente, até o Setor de Cadastro de IPTU da Prefeitura de Itatiaia e sendo aí colhi o **Boletim Imobiliário Cadastral** concernente ao ano de 2026, relativo à Matrícula 1969, “**loja 19**”, de propriedade da executada **GRAVI CONSTRUÇÃO LTDA**.

Em seguida, dirigi-me até o Setor de Débitos de IPTU e, sendo aí me fora fornecido o Relatório de Extrato do Contribuinte, com o valor pendente de pagamento do IPTU referente ao ano de 2025, que já consta como dívida ativa e o valor em aberto relativo ao ano de 2026, que ainda consta como débito, que até a presente data, somados aos juros e multas, totalizam o importe de R\$ 250,33 (10/03/2026).

Posteriormente, dirigi-me até o endereço da diligência, **Av. das Mangueiras, n.º 1815, Loja 19, Condomínio Terras da Finlândia, Penedo, Itatiaia/RJ** e, sendo aí verifiquei que a loja se encontra desocupada e vazia, conforme imagem anexa.

Dirigi-me ainda, até a Sobreloja e sendo aí fui informada pelo escritório que administra o Condomínio, de que a loja 19 se encontrava alugada, mas foi entregue, estando, no momento, realmente desocupada. Indagados sobre o pagamento da cota condominial, me fora fornecido, pelo Escritório de Contabilidade, um Relatório de Inadimplência, que até a presente data, consta com débito de R\$ 14.733,63 (comprovante anexo - 11/03/2026).

No tocante à avaliação do imóvel em tela, fui informada pela Administração do Condomínio que há diversas lojas à venda no local; que as primeiras lojas perto da entrada possuem uma valorização superior às lojas do fundo. Nota-se que a loja 19 é a última loja do Condomínio, possuindo, portanto, um valor inferior.

Em petição de Id a1f1f10 protocolizada pela Reclamada GRAVI CONSTRUÇÃO LTDA., a mesma informa que pagou em 2023 o valor de R\$ 65.000,00, quando adquiriu o imóvel em tela, conforme demonstra pela Escritura Publica de Compra e Venda.

Consultando os anúncios das imobiliárias da região, encontrei lojas dentro do mesmo Condomínio sendo ofertadas, atualmente, por valores que variam de R\$ 125.000,00 a R\$ 250.000,00. Porém, não tive notícia de que algum negocio jurídico neste sentido realmente tenha sido efetivado nos últimos meses; tendo em vista, inclusive, que muitas lojas estão vazias e desocupadas e já anunciadas há muito tempo.

Como o anuncio de R\$ 125.000,00 refere-se à loja 18, (ao lado da loja 19), posicionando-se, portanto, nos fundos do Shopping, considerei este valor como parâmetro para a presente avaliação. Desta forma, utilizei este valor de partida, subtraindo 10% de comissão de corretagem, além do valor da dívida do condomínio e de IPTU, chegando o montante de **R\$ 97.516,04** e arredondando para baixo para **R\$ 95.000,00**, considerando que até a data do leilão, os débitos existentes aumentarão conforme o passar dos meses, tendo o arrematante ciência de que além deste valor, pagará também as dívidas, acima referidas, atualizadas.

Por fim, ressalta-se que, **PROCEDI A PENHORA E A AVALIAÇÃO** do imóvel tela, nos termos do Auto de Penhora e Avaliação, que ora segue anexo. Ressalta-se, porém, que deixei de preencher o Auto de Depósito e de dar ciência sobre a constrição ora realizada, eis que, não encontrei os representantes da Reclamada GRAVI CONSTRUÇÃO LTDA., no endereço do imóvel. Dirigi-me, ainda, até o endereço que consta na qualificação da empresa, no RGI, qual seja: **Av. Augusto de Carvalho, n.º 1892, loja 06, Parque Ipiranga, Resende/RJ**, mas fui informada de que Gravi Construção Ltda. encerrou as suas atividades neste local e que a sócia Clarissa se mudou para Portugal há um ano.

Check-list:

- Descrição do imóvel, bem como o estado de conservação; **OK**
- Valor da avaliação do imóvel; **OK**
- Descrição das benfeitorias existentes no imóvel, como eventuais construções; **OK**
- Atuais ocupantes; **OK**
- Débitos de IPTU junto a Municipalidade; **OK**
- Débitos de cota condominial; **OK**

Sendo assim, recolho o presente Mandado para a apreciação de V. Exa. e mantenho-me à disposição para ulteriores determinações.

Itatiaia, 18 de março de 2026

AUDREY BATISTA SPERLE

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por AUDREY CARDOSO BATISTA, em 18/03/2026, às 17:39:59 - dd35c0f
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26031817382052100000256715742?instancia=1>
Número do processo: 0100193-23.2024.5.01.0521
Número do documento: 26031817382052100000256715742



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

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Processo: 0100193-23.2024.5.01.0521
Exequente: ADRIANO SILVA DE LIMA
Executado: GRAVI CONSTRUÇÃO LTDA.
Destinatário da Diligência: GRAVI CONSTRUÇÃO LTDA.
Local da Diligência: Av. das Mangueiras, 1815, Loja 19, Condomínio Terras de Finlândia, Penedo, Itatiaia/RJ
VALOR TOTAL DA EXECUÇÃO: R\$ 16.687,83 (dezesesseis mil, seiscentos e oitenta e sete reais e oitenta e três centavos)

No dia 18/03/2026 penhorei e avaliei o seguinte imóvel:

Descrição do Imóvel:

Imóvel: **Loja 19** do condomínio denominado Terras da Finlândia, em construção na Av. das Mangueiras n. 1815, em Penedo, na zona urbana do Município de Itatiaia, com 18,55m² de área privativa, 15,54m² de área comum e 34,09m² de área total, e sua correspondente fraco ideal de 0,87119% do respectivo terreno, designado por lote 01, da quadra 01, com a área de 3.000m², que mede 30,00m de frente e fundos, por 100,00m de extensão de ambos os lados, confrontando à esquerda com o lote n.º 02, à direita com a rua projetada e nos fundos, com o lote 13. Referência Cadastral: 23.4.16.08.41.000 (maior porção).

Averbação Av-5/1969 - ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (...) FRAÇÃO IDEAL: 0,0087, ÁREA PRIVATIVA: 18,55M² (...) **ÁREA TOTAL: 23,15M²**

Averbação Av-6/1969 (...) fica averbada a construção do imóvel objeto da presente matrícula, com área de 23,15m².

Matricula:

Matricula **1969 -01** do Ofício Único do Município de Itatiaia.

Referência Cadastral da Loja 19:

Referência Cadastral: **23.4.16.08.41.019.**

Benfeitorias:

Apenas a construção da loja. Não há mais benfeitorias aparentes.

Vistoria e Conservação do Bem:

Dirigi-me ao local, em 11/03/2026 para realizar a vistoria do imóvel em tela. Verifiquei que a loja 19, apesar de constar ainda com letreiro, se encontra desocupada, informação esta que foi confirmada pela Administração do Condomínio Terras da Finlândia. (estava alugada, mas foi entregue)

Ressalta-se que a **loja 19** se encontra, aparentemente, em bom estado de conservação.



Dívidas:

- IPTU- R\$ 250,33
- Cota Condominial: R\$ 14.733,63

Método de Avaliação escolhido

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com a NBR 14653-1, 6.6: *"metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1"*.

Demonstrativo de Avaliação da área construída:

Foram coletados como amostra, os dados de outro imóvel¹ à venda, no Condomínio Terras da Finlândia, Penedo, Itatiaia/RJ. A saber:

Loja 18.
Valor: R\$ 125.000,00.
Localização: Shopping
Terras da Finlândia,
Penedo.
Domus Dei imobiliária.



Consultando os anúncios das imobiliárias da região, encontrei lojas dentro do mesmo Condomínio sendo ofertadas,

¹ <https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/comercio-e-industria/otima-loja-terrea-20m-no-shopping-terras-da-finlandia-no-centro-de-penedo-1485419719>

atualmente, por valores que variam de R\$ 125.000,00 a R\$ 250.000,00 (dependendo da localização dentro do Shopping).

Como o anuncio de R\$ 125.000,00 refere-se à loja 18 (ao lado da loja 19), posicionando-se, portanto, nos fundos do Shopping, considere este valor como parâmetro para a presente avaliação. Desta forma, utilizei este valor de partida, subtraindo 10% de comissão de corretagem, além do valor da dívida do condomínio e de IPTU, chegando o montante de **R\$ 97.516,04** e arredondando para baixo para **R\$ 95.000,00**, considerando que até a data do leilão, os débitos existentes aumentarão conforme o passar dos meses, tendo o possível arrematante ciência de que além deste valor, pagará também as dívidas, acima referidas, atualizadas.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)

AUTO DE DEPOSITO E CIÊNCIA DA PENHORA

Ressalta-se que, deixei de preencher o Auto de Depósito e de dar ciência sobre a constrição ora realizada, eis que, não encontrei os representantes da Reclamada GRAVI CONSTRUÇÃO LTDA., no endereço do imóvel. Dirigi-me, ainda, até o endereço que consta na qualificação da empresa, no RGI, qual seja: Av. Augusto de Carvalho, n.º 1892, loja 06, Parque Ipiranga, Resende/RJ, mas fui informada de que Gravi Construção Ltda. encerrou as suas atividades neste local e que a sócia Clarissa se mudou para Portugal há um ano.

E, para constar, eu Oficial de Justiça Avaliador, lavro o presente auto, que assino:

Itatiaia, 18/03/2026.

Audrey Sperle
Audrey Batista Sperle

Oficial de Justiça Avaliador Federal

AUDREY
BATISTA
SPERLE:88080
Assinado de forma digital por AUDREY BATISTA
SPERLE:88080
Dados: 2026.03.18 17:22:02 -03'00'

