



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CartPrecCiv 0101301-11.2025.5.01.0244
AUTOR: CLAUDIO LUCIO DE CARVALHO BEZERRA
RÉU: ASSOCIACAO SALGADO DE OLIVEIRA DE EDUCACAO E CULTURA

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 583feed

Destinatário: ASSOCIACAO SALGADO DE OLIVEIRA DE
EDUCACAO E CULTURA

CERTIDÃO POSITIVA DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao r. mandado expedido pelo MM. Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos da Carta Precatória Executória em epígrafe, compareci à Rua Visconde de Sepetiba, nº 935, salas 1501, 1502, 1503, 1504, 1505 e 1523, Edifício Tower 2000, Centro de Niterói/RJ, onde procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO dos imóveis de propriedade da executada Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura, para garantia da execução no valor de R\$ 420.068,84, atualizado até 18/03/2025, sem prejuízo de futuras atualizações.

Foram penhoradas as salas comerciais nº 1501, 1502, 1503, 1504, 1505 e 1523, integrantes do Edifício Tower 2000, situadas na Rua Visconde de Sepetiba nº 935, Centro de Niterói/RJ, cada uma com área privativa aproximada de 67 m², perfazendo área total aproximada de 402 m², com as demais características, confrontações e ônus constantes das respectivas matrículas nº 14.803, 14.806, 14.805, 14.804, 14.824 e 14.798.

As referidas salas encontram-se fisicamente unificadas, formando um único conjunto comercial funcional, não sendo possível, no interior, a individualização dos limites de cada unidade autônoma. O conjunto encontra-se ocupado e em uso pela própria executada, apresentando bom estado de conservação, inserido em condomínio comercial de bom padrão, em localização privilegiada no Centro de Niterói, nas proximidades da Prefeitura Municipal e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Avaliei o conjunto das salas comerciais no valor global de R\$ 3.618.000,00, pelo método comparativo direto de dados de mercado, adotando-se como referência estimativa obtida por meio de plataforma eletrônica de avaliação imobiliária, utilizada como critério explicativo. Registre-se que o valor venal para fins de

IPTU, exercício de 2026, de cada uma das salas corresponde a R\$ 246.294,62, conforme cadastro municipal, servindo tal informação exclusivamente como referência fiscal.

Certifico, por fim, que nomeei como depositário fiel dos bens penhorados o Sr. Wallace Salgado de Oliveira, CPF nº 760.095.057-04, representante da executada, o qual aceitou o encargo, assumindo as responsabilidades legais inerentes à função, bem como tomou ciência da penhora realizada e do prazo legal de cinco dias para oposição de embargos.

E, para constar, lavro a presente CERTIDÃO POSITIVA, recolhendo o r. mandado à Vara do Trabalho de Origem, face ao seu cumprimento.

Niterói, 23 de fevereiro de 2026

CONSTANCE ELOAH NICOLAY CARDOSO

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por CONSTANCE ELOAH NICOLAY CARDOSO, em 23/02/2026, às 19:23:42 - 7eafa4d
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1A REGIAO:02578421000120
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26022319211602400000253908681?instancia=1>
Número do processo: 0101301-11.2025.5.01.0244
Número do documento: 26022319211602400000253908681

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Processo: 0101301-11.2025.5.01.0244

Carta Precatória Executória – 1ª Vara do Trabalho de Goiânia/GO

Vara Deprecada: 4ª Vara do Trabalho de Niterói

Exequente: Claudio Lucio de Carvalho Bezerra

Executada: Associação Salgado de Oliveira de Educação e Cultura

Certifico que, em cumprimento ao r. mandado expedido pelo MM. Juízo da 4ª Vara do Trabalho de Niterói, nos autos da Carta Precatória Executória em epígrafe, compareci à **Rua Visconde de Sepetiba, nº 935, Centro de Niterói**, onde, sendo aí, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO** dos bens imóveis abaixo descritos, de propriedade da executada **ASSOCIAÇÃO SALGADO DE OLIVEIRA DE EDUCAÇÃO E CULTURA**, para garantia da execução no valor de **R\$ 420.068,84**, atualizado até 18/03/2025, sem prejuízo de futuras atualizações.

BENS PENHORADOS

Salas comerciais nº **1501, 1502, 1503, 1504, 1505 e 1523**, integrantes do **Edifício Tower 2000**, situado na **Rua Visconde de Sepetiba, nº 935, Centro de Niterói/RJ**, cada uma com área privativa de aproximadamente **67 m²**, perfazendo área total aproximada de **402 m²**, com as demais características, confrontações e ônus constantes das respectivas matrículas nº **14.803, 14.806, 14.805, 14.804, 14.824 e 14.798** da 4ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Niterói, antigo **18º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói**.

DESCRIÇÃO E CONSTATAÇÃO EM DILIGÊNCIA

As referidas salas encontram-se **fisicamente unificadas**, formando um **único conjunto comercial funcional**, não sendo possível, no interior, a individualização dos limites de cada unidade autônoma. O conjunto encontra-se **ocupado e em uso pela própria executada**, apresentando **ótimo estado de conservação**, com padrão construtivo compatível com edificações comerciais de bom nível.

O imóvel está situado em **condomínio comercial de bom padrão**, com **direito a vagas de garagem**, em **localização privilegiada no Centro de Niterói**, nas proximidades da Prefeitura Municipal e do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

AVALIAÇÃO

Considerando a metragem individual das unidades, a área total aproximada do conjunto, a unificação física das salas, o uso comercial institucional, o padrão do condomínio, o estado de conservação, a localização e os valores praticados no mercado imobiliário da região, **avalio o conjunto das salas comerciais acima descritas no valor global de R\$ 3.618.000,00 (três milhões, seiscentos e dezoito mil reais)**, o que corresponde ao **valor médio aproximado de R\$ 603.000,00 (seiscentos e três mil reais) por unidade**, adotado como critério explicativo.

A avaliação foi realizada pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, tendo sido utilizada, como **referência auxiliar**, estimativa obtida por meio de plataforma eletrônica de avaliação imobiliária KOORTIMATIVA, ressalvado tratar-se de ferramenta originalmente voltada a imóveis residenciais, utilizada apenas para fins de noção de valor, não como fundamento principal da presente avaliação.

Registre-se que o **valor venal para fins de IPTU de cada uma das salas**, exercício de 2026, corresponde a **R\$ 246.294,62**, conforme cadastro municipal, servindo tal informação exclusivamente como referência fiscal.

DEPÓSITO

Certifico por fim, que no ato da diligência, nomeei como depositário fiel dos bens penhorados o Sr. Wallace Salgado de Oliveira, representante da executada, o qual tomou ciência da penhora e assumiu o encargo de fiel depositário, comprometendo-se a conservar os bens e a não praticar atos que importem em sua alienação, oneração ou deterioração.

E, para constar, lavro o presente **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**, que segue **assinado por mim e pelo depositário**.

Niterói/RJ, 19 de Fevereiro de 2026.



Assinado digitalmente na forma da lei 11.419/2006 por CONSTANCE ELOAH NICOLAY CARDOSO em: 23/02/2026 19:18.

