



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL TRABALHO DA 18ª REGIÃO**

16ª Vara do Trabalho de Goiânia

Processo : 0010610-16.2024.5.18.0016

Mandado : ID 510c1a9

Autor : Carlos Queiroz Pinho

Réu : DR Treinamentos em Desenv Prof e Gerencial e Prestação de Serviços Ltda e Outros (3)

Valor da execução atualizado até 31/01/2026: R\$9.584,74

Endereço da diligência: Rua Francisco Luis Ferreira, 89, Qd. 21, Lt. 07, Casa 02, St. Orientville, Goiânia/GO

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

No dia 26 de janeiro de 2026 efetuei a penhora e avaliação do seguinte bem:

1. Descrição: uma casa residencial nº 02, do “Residencial Bey V”, com a seguinte divisão interna: vaga descoberta, varanda, sala, copa, cozinha, 02 (dois) quartos, sendo um suíte, circulação, banho e área de serviço descoberta, com área total de 180,00 m², sendo 108,39 m² de área construída (AV-3-214-350), correspondendo-lhe a fração ideal 180,00 m² ou 50% da área do lote de terras nº 07, da quadra 21, sito à Rua Francisco Luiz Ferreira, no Setor Orientville, com 360,00 m².



1.1. Matrícula: nº 214.350 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Goiânia.

1.2. Benfeitorias: imóvel murado, servido por via pavimentada, rede de água, esgoto e energia elétrica.

1.3. Estado de conservação: não verificado porque a moradora não permitiu o acesso, aparentemente a edificação possui padrão normal e precisando de alguns reparos.

1.4. Ocupação: o imóvel está ocupado pela Srª. Vanesa Alves Oliveira e família.

1.5. Endereço atualizado: Rua Francisco Luis Ferreira, 89, Quadra 21, Lote 07, Casa 02, St. Orientville, Goiânia/GO.

1.6. Consta alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal e saldo devedor no valor de R\$51.329,76.

1.7 Avaliação: após pesquisa comparativa de preços em anúncios de *sites* especializados, avalio o bem penhorado em R\$278.000,00, conforme demonstrativo em anexo.

Edson Alves Pereira
Oficial de Justiça Avaliador Federal



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL TRABALHO DA 18ª REGIÃO**

Processo : 0010610-16.2024.5.18.0016

Mandado : ID 510c1a9

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno: obtido pelo *método comparativo de dados de mercado*, a partir de anúncios de imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel penhorado.

	Imóvel 01	Imóvel 02	Imóvel 03
Foto			
Anunciante	Vivenda Cód. do anúncio: MVHG9T	Respectus Imóveis Cód. do anúncio: TE0047	Marco Antônio Rosa Cód. do anúncio: sem código
Link de acesso	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/lot-a-venda-com-360-m-no-setor-orienteville-goiania-go-1403777911?lis=listing_1100	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/terreno-a-venda-360-m-por-r-160-000-00-setor-orienteville-goiania-go-1440037774?lis=listing_1100	https://go.olx.com.br/grande-goiania-e-anapolis/terrenos/venda-de-lotes-orienteville-goiania-1426624658?lis=listing_1100
Localização	St. Orientville, Goiânia/GO	St. Orientville, Goiânia/GO	St. Orientville, Goiânia/GO
Área anunciada	360 m²	360 m²	360 m²
Valor anunciado	R\$145.000,00	R\$160.000,00	R\$140.000,00
Valor do m²	R\$402,77	R\$444,44	R\$388,88
Valor médio (R\$402,77+ R\$444,44 + R\$388,88 = R\$1.236,09 ÷ 3)			R\$412,03
Valor final considerado (redução de 5% referente ao regateio)			R\$391,42

VALOR ESTIMADO DO TERRENO

Área total do imóvel	180 m²
Valor médio do metro quadrado no bairro	R\$391,42
Valor apurado (180 m² x R\$391,42)	R\$70.457,13
Valor final considerado	R\$71.000,00

2. Valor da Casa: para determinar o preço dessa benfeitoria foi considerado o valor do custo unitário básico da construção civil (CUB), conforme apurado pelo Sinduscon/GO, que fixou para o mês de dezembro de 2025 o valor de R\$2.205,05 por metro quadrado para construções do tipo residência unifamiliar (R-1), padrão baixo, utilizado como paradigma.

Sobre o valor obtido com o custo de reprodução da obra nova foi aplicado o percentual de depreciação de 19,77%, devido a média estimada de quinze anos da construção, conforme certidão de matrícula, que corresponde a 21,42% da vida útil, estimada



**PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL TRABALHO DA 18ª REGIÃO**

Processo : 0010610-16.2024.5.18.0016

Mandado : ID 510c1a9

em setenta anos para esse modelo, e do estado de conservação **Entre Regular e Reparos simples (D)**, como previsto na tabela de depreciação de Ross Heidecke.

. Como a edificação encontra-se pronta e disponível para utilização, sobre o valor das benfeitorias depreciadas foi aplicado um acréscimo de 8% para contemplar a “vantagem da coisa feita”, índice usual na prática da avaliação e originário do Manual de Avaliação da Secretaria de Patrimônio da União.

CÁLCULO DO VALOR DA CASA			
Descrição	Área construída	Valor do CUB/M ²	Total
Construção em alvenaria contendo varanda, sala, copa, cozinha, dois quartos – sendo um suíte, circulação, banho e área de serviço descoberta.	Aproximadamente 108,39 m ²	R\$ 2.205,05	R\$239.005,36
Custo de reprodução da obra nova			R\$239.005,36
Benfeitorias depreciadas (R\$239.005,36 – 19,77%)			R\$191.754,00
Vantagem da coisa feita (R\$191.754,00 x 8%)			R\$15.340,32
Valor da construção (R\$191.754,00 + R\$15.340,32)			R\$207.094,32
Valor aproximado da casa			R\$ 207.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
Valor do Terreno	R\$71.000,00
Valor da casa	R\$ 207.000,00
Avaliação (R\$207.000,00 + R\$71.000,00)	R\$278.000,00
Valor final considerado	R\$278.000,00

Goiânia, 26 de janeiro de 2026.

Edson Alves Pereira
Oficial de Justiça Federal

