



# SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS

**Matricula:38846**

FICHA: 1  
DATA:06/05/2021

**IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 05 (cinco), da QUADRA E-94 (e-noventa e quatro),** do loteamento denominado **LIBERDADE**, situada na zona urbana de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: mede 7,30 de frente para Rua Bangu; 7,30 metros de fundos para Lote 58; 23,00 metros no lado direito para Lote 06 e 23,30 metros no lado esquerdo para Lotes 01 e 04, perfazendo uma área total de **167,80m²**. Inscrito na municipalidade nº **01.1.094.0024.001**. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula aberta em virtude de parcelamento do solo resultante da execução de projeto de **Regularização Fundiária de Interesse Social, originada do ato R-02 da Matrícula nº 12.740**, promovida pelo Poder Público Municipal, conforme processo administrativo nº 29.324/2009, da Secretaria Municipal de Planejamento, bem como atendimento ao art.23 e seguintes da Lei nº 13.465/2017. Eu, AK (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes Mat.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 06 de Maio de 2021. Eu, subscrevo:

**R-1-38.846 = LEGITIMAÇÃO DE POSSE =** De acordo com Título de Legitimação de Posse emitido pelo Município de Rio das Ostras/RJ, por intermédio de seu Prefeito, através do processo administrativo nº 29.324/2009, da Secretaria Municipal de Planejamento, em ação conjunta com a Defensoria Pública do Estado, bem como processo administrativo nº 2010-143.674 da CGJ/RJ; foi legitimada a posse do imóvel objeto da presente matrícula a **ORLANDO ARAUJO DA SILVA**, brasileiro, divorciado, contador, portador da cédula de identidade nº 060.029/O-2, expedida pelo CRC/RJ, em 10/03/1981, inscrito no CPF/MF sob o nº 454.233.267-53, residente e domiciliado na Rua Bangu, nº1060, Liberdade, Rio das Ostras/RJ; tendo em vista sua condição de possuidora desde 2007, bem como atendimento dos requisitos previstos no art.23, §1º da Lei nº 13.465/2017. Certifico que as custas e emolumentos pelo presente ato são isentas, com base no art.13, § 1º, III da Lei nº 13.465/2017. Prenotado no Livro 1-AA sob o nº 89793 em 12/02/2021. **Selo de fiscalização eletrônico EDQS 99923 PGH**. Eu, AK (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes Mat.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 06 de maio de 2021. Eu, subscrevo:

**CERTIFICO** e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, do RI anexo a esta Serventia, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº. 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os eventuais detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Rio das Ostras, 04/08/2023.**

Assinada digitalmente por Felipe Mendes Veríssimo Alé - Matr 94/14055 - Substituto

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [regidores.onr.org.br](https://regidores.onr.org.br), em Certidão Digital, sem intermediários e sem custos adicionais.

Pedido Certidão Nº: **005883** - Data da solicitação: 04/08/23

<b>Emolumentos:</b>	R\$ 0,00
<b>Fund. Grat.....:</b>	R\$ 0,00
<b>FETJ.....:</b>	R\$ 0,00
<b>Fundperj.....:</b>	R\$ 0,00
<b>Funperj.....:</b>	R\$ 0,00
<b>Funarpen.....:</b>	R\$ 0,00
<b>Selo.....:</b>	R\$ 0,00
<b>ISS.....:</b>	R\$ 0,00
<b>Total.....:</b>	R\$ 0,00

Poder Judiciário- TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEMV 39007 OBF**



Consulte a validade do selo em:  
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

www.onr.org.br  
Serviço Notarial e Registral do Ofício Único de Rio das Ostras Diogo dos Santos Reis Substituto - Matr.: 94/11525  
Certidão emitida pelo SREI  
www.regidores.onr.org.br  
Serviço Notarial e Registral do Ofício Único de Rio das Ostras Diogo dos Santos Reis Substituto - Matr.: 94/11525

Saeb  
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por FELIPE MENDES VERISSIMO ALE - 04/08/2023 15:33

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 77e9fce7-479d-40f2-b0eb-c9306196657d0





PODER JUDICIÁRIO  
 JUSTIÇA DO TRABALHO  
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
 3ª VARA DO TRABALHO DE MACAÉ  
**ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483**  
 RECLAMANTE: ANDRESSA DIAS FERREIRA DRUMOND  
 RECLAMADO: OA DA SILVA COMERCIO VAREJISTA DE PAPELARIA E  
 PRESTACAO DE SERVICOS CONTABEIS - ME E OUTROS (2)

### MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO PJe-JT

**DESTINATÁRIO/LOCAL DA DILIGÊNCIA:** ORLANDO ARAUJO DA SILVA  
 BANGU, 1060, LIBERDADE, RIO DAS OSTRAS/RJ - CEP: 28893-735

O/A MM. Juiz(a) TAINA ANGEIRAS GOMES DOS SANTOS da 3ª Vara do Trabalho de Macaé, no uso de suas atribuições legais, MANDA ao Sr. Oficial de Justiça a quem este for distribuído que, em seu cumprimento, dirija-se ao endereço acima indicado e, sendo aí, **PROCEDA A PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel do executado, seguindo, em anexo, o documento do RGI.

Havendo necessidade, fica o Oficial de Justiça autorizado a requisitar auxílio de força policial e a dar cumprimento à presente ordem, mesmo que, excepcionalmente, após as 20 horas, e nos domingos e feriados.

**Em caso de dúvida, acesse a página:**

<http://www.trt1.jus.br/processo-judicial-eletronico>

Por determinação do(a) MM. Juiz(a) desta unidade, o presente mandado foi expedido e assinado pelo usuario.nome abaixo (art. 225, VII, CPC).

MACAE/RJ, 05 de setembro de 2023.

**SANDRA ANGELICA PY DA ROCHA**

Assessor



Assinado eletronicamente por: SANDRA ANGELICA PY DA ROCHA - Juntado em: 05/09/2023 14:51:11 - 2eae0f3  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/23090514510778600000183831745?instancia=1>  
 Número do processo: 0100455-97.2018.5.01.0483  
 Número do documento: 23090514510778600000183831745



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
**ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483**  
RECLAMANTE: ANDRESSA DIAS FERREIRA DRUMOND  
RECLAMADO: OA DA SILVA COMERCIO VAREJISTA DE PAPELARIA E  
PRESTACAO DE SERVICOS CONTABEIS - ME E OUTROS (1)

### CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 2eae0f3

Destinatário: ORLANDO ARAUJO DA SILVA

Certifico e dou fé que, em 28/11/2023, me dirigi à RUA BANGU, 1060, LIBERDADE, RIO DAS OSTRAS/RJ - CEP: 28893-735, onde **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO do imóvel de matrícula nº 38846**, indicado na certidão anexada ao mandado, conforme o auto de penhora que segue em anexo.

Ademais, certifico que, na mesma data, houve compromisso de fiel depositário e ciência da constrição na pessoa do próprio executado, conforme auto em anexo.

Diante do exposto, recolho este mandado para apreciação da MM Vara do Trabalho.

Macaé, 29 de novembro de 2023

**RENNAN BARBOSA DINIZ**

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RENNAN BARBOSA DINIZ - Juntado em: 29/11/2023 10:15:11 - 28312ae  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/23112910133524300000189667966?instancia=1>  
Número do processo: 0100455-97.2018.5.01.0483  
Número do documento: 23112910133524300000189667966

PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 1ª REGIÃO  
 3ª Vara do Trabalho de Macaé  
 ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483

Página: 1

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

No dia 28/11/23, na RUA BANGU, 1060, LIBERDADE, RIO DAS OSTRAS/RJ - CEP: 28893-735, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Juiz da 3ª Vara do Trabalho de Macaé/RJ, na execução movida por ANDRESSA DIAS FERREIRA DRUMOND em face de OA DA SILVA COMERCIO VAREJISTA DE PAPELARIA E PRESTACAO DE SERVICOS CONTABEIS - ME E OUTROS (2) para cobrança da dívida de R\$ 27.410,66 (vinte e sete mil, quatrocentos e dez reais e sessenta e seis centavos) **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO** do imóvel supramencionado, descrito e caracterizado na matrícula 38846, registrado no Cartório do Ofício Único de Rio das Ostras/RJ (recorte da certidão cartorária juntada no id dfce823):

**SERVICO REGISTRAL E NOTARIAL  
 DO OFÍCIO ÚNICO DE RIO DAS OSTRAS**

**Matricula:38846**

FICHA: 1

DATA:06/05/2021

**IMÓVEL: LOTE DE TERRENO nº 05 (cinco), da QUADRA E-94 (e-noventa e quatro), do loteamento denominado LIBERDADE, situada na zona urbana de Rio das Ostras/RJ, que assim se descreve e caracteriza: mede 7,30 de frente para Rua Bangu; 7,30 metros de fundos para Lote 58; 23,00 metros no lado direito para Lote 06 e 23,30 metros no lado esquerdo para Lotes 01 e 04, perfazendo uma área total de 167,80m². Inscrito na municipalidade nº 01.1.094.0024.001. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula aberta em virtude de parcelamento do solo resultante da execução de projeto de Regularização Fundiária de Interesse Social, originada do ato R-02 da Matrícula nº 12.740, promovida pelo Poder Público Municipal, conforme processo administrativo nº 29.324/2009, da Secretaria Municipal de Planejamento, bem como atendimento ao art.23 e seguintes da Lei nº 13.465/2017. Eu, AK (Cristina Teixeira Gonçalves Fortes Mat.94/17756) digitei. O referido é verdade e dou fé. Rio das Ostras, 06 de Maio de 2021. Eu, subscrevo.**

Breve descrição do imóvel: Prédio de uso comercial e residencial com andar térreo e dois pavimentos superiores. Área edificada registrada na prefeitura de 174 m².

No andar térreo, há um banheiro social na área comum; uma sala comercial, onde funciona o escritório de contabilidade do executado; e uma pequena copa, onde os funcionários podem armazenar, esquentar e realizar refeições.

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 1ª REGIÃO  
3ª Vara do Trabalho de Macaé  
ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483

Página: 2

No primeiro andar (subindo as escadas de dentro do escritório), há duas salas onde, em uma delas, trabalham funcionários do escritório e conta com um banheiro privativo; já na outra sala, há uma espécie de quarto (foto com luzes azuis no teto). Ainda no primeiro andar (subindo escadas de acesso em frente a entrada do prédio), há três quartos que contam com um box de blindex com uma privada dentro. Há um outro banheiro social na área comum do primeiro pavimento.

No segundo andar, há dois apartamentos. O apartamento indicado como de nº 7 possui varanda (vista para Rua Bangu), uma cozinha e um quarto com suíte. Em frente ao apartamento nº 7, o outro apartamento conta com um quarto que possui um outro quarto menor anexado, um quarto com suíte e um quarto com box de blindex com uma privada dentro.

Com exceção do local onde funciona o escritório de contabilidade, o restante do imóvel está mal conservado e/ou sem acabamento. Há algumas paredes que aparentam estar com mofo ou infiltração.

**Avaliação:** Após pesquisa comparativa de preços de imóveis comerciais no mercado imobiliário de Rio das Ostras, conforme demonstrativo anexo, avalio o imóvel em **RS 1.270.000,00 (um milhão, duzentos e setenta mil reais)**.

O valor deste AUTO destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

  
Rennan Barbosa Diniz

**Oficial de Justiça Avaliador Federal**

PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO - 1ª REGIÃO  
 3ª Vara do Trabalho de Macaé  
 ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483

Página: 3

**AUTO DE DEPÓSITO**

No dia 28/11/23, realizada a penhora de que trata o auto retro, dela assumiu o encargo de depositário o Sr. Orlando Araújo da Silva, CPF 454.233.267-53, residente na Rua Paranaíba, 112, Balneário Remanso, Rio Das Ostras/RJ, o qual, como **FIEL DEPOSITÁRIO**, se obriga, sob as penas da lei, a não abrir mão do bem penhorado sem autorização judicial expressa.

E, para constar, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, lavro o presente auto, que assino com o depositário,

  
 Rennan Barbosa Diniz  
 Oficial de Justiça Avaliador Federal

  
 Depositário

**CIÊNCIA DA PENHORA**

No dia 28/11/23, dei ciência da penhora ao executado Orlando Araújo da Silva, o qual de tudo ficou ciente, inclusive de que tem o prazo de 5 dias para embargá-la, e recebeu a contrafé.

Do que para constar, lavro a presente certidão, que assino.

  
 Rennan Barbosa Diniz  
 Oficial de Justiça Avaliador Federal



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 1ª REGIÃO  
 3ª Vara do Trabalho de Macaé  
 ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483

Página: 1

## DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-cidade-praiana-rio-das-ostras-rj-65m2-id-2634312067/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-cidade-praiana-rio-das-ostras-rj-65m2-id-2634312067/</a>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-33m2-id-2579700906/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-jardim-marilea-rio-das-ostras-rj-33m2-id-2579700906/</a>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-patio-estacionamento-residencial-camping-do-bosque-rio-das-ostras-rj-id-2557209511/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-patio-estacionamento-residencial-camping-do-bosque-rio-das-ostras-rj-id-2557209511/</a>
<b>Local</b>	Cidade Praiana, Rio das Ostras/RJ	Jardim Mariléa, Rio das Ostras/RJ	Residencial Camping do Bosque, Rio das Ostras/RJ
<b>Área aproximada</b>	99 m <sup>2</sup>	197,40 m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$ 600.000,00	R\$ 900.000,00	R\$ 650.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	R\$ 6.060,60	R\$ 4.559,27	R\$ 6.190,47

### Imóvel 1


Anunciar





### Descrição Loja / Salão / Ponto Comercial para venda ou aluguel - Cidade Praiana

A Criscasa oferece para venda e locação, esse excelente ponto comercial. Localizado na rua Goiás com a rua Maranhão no bairro Cidade Praiana. São 5 lojas disponíveis para venda/aluguel, a loja da esquina conta com uma área maior de 65m<sup>2</sup> as outras tem área de 34m<sup>2</sup>.

OBS: Na venda pode ser comercializado todas as lojas ou somente a da esquina. -

[Mostrar menos](#)

Simular Financiamento

Criar alerta de imóveis similares

Outras ofertas desse anunciante (781)

Lojas, Salões e Pontos Co... / Rua Goiás

### Loja / Salão / Ponto Comercial para venda...

ponto comercial/loja/box para alugar e comprar em  
 Rua Goiás - Cidade Praiana, Rio das Ostras - RJ

**Venda R\$ 600.000** • **Aluguel R\$ 1.800/mês**  
 condomínio não informado • IPTU não informado

65 m<sup>2</sup>

6 vagas

1 banheiro

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 1ª REGIÃO**  
**3ª Vara do Trabalho de Macaé**  
**ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483**

Página: 2

**Imóvel 2**

**Descrição Loja / Salão / Ponto Comercial à venda - Jardim Mariléa**

A imobiliária Rio Litoral oferece loja para venda no bairro Jardim Mariléa - Rio das Ostras - RJ

Composto de 3 lojas e 3 salas comerciais com as seguintes medidas:

Sala 1 - 35,3m2  
 Sala 2 - 32,6m2  
 Sala 3 - 37,0m2  
 Loja 1 - 32,9m2 (será construído mezanino de 30m2)  
 Loja 2 - 30,1m2  
 Loja 3 - 29,5m2 ( + mezanino de 24m2)

Salas com fachada toda de vidro.  
 Lojas com pé direito de 5m de altura e fachada em blindex.

Todas as salas e lojas com RGI e IPTU individualizados.  
 Bairro com total infraestrutura, com água da Cedae, esgoto e asfalto e transporte publico.

**Localização**  
 - 500 Metros(2 minutos) da Rodovia Amaral Peixoto (Na Altura da City Farma, escola municipal, posto de saúde, ginásio de esporte, lojas primus, banco Itaú, Bradesco, padaria santa teresinha,, posto de combustível, mercado, Casa Lotérica, uma variedade de comércios);  
 - 1,8 Km(3 minutos) da praia de Costa Azul;  
 - 2,0 Km(3 minutos) do centro de Rio das Ostras;  
 - 3,0 Km(4 minutos)da saída de Macaé. -

Mostrar menos

**Imóvel 3**

**IMÓVEL**

Acesso para deficientes	Elevador
Câmera de segurança	Estacionamento

Vendo conjunto de salas em prédio comercial, com os seguintes ambientes: Bairro extensão do Bosque

03 salas para consultórios médicos, advogados, contabilidade entre outras ramos, com área útil de 105 m2 .ótimos espaços,  
 Sala de espera  
 Sala de reuniões com painel para tv  
 Nicho para despensa  
 Banheiro social  
 Cozinha pequena  
 porta principal de vidro jateado  
 projeto todo pronto para ser usado, com alguns reparos a ser resolvidos.  
 Elevador com capacidade de maca

Com exclusiva vista para o Mar -praia do Bosque  
 2a. quadra da Rodovia - 2 minutos do ponta das vans, próximo ao posto de saúde, clinica Materdei, Hort Frut.

Valor R\$ 650.mil aceita permuta com valor a ser negociado.

Contato Mauricio corretor CRECI 054553

vivo  
 claro zap

PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO – 1ª REGIÃO  
 3ª Vara do Trabalho de Macaé  
 ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483

Página: 3

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>
	R\$ 6.060,60
	R\$ 4.559,27
	R\$ 6.190,47
<b>TOTAL</b>	R\$ 16.810,34
<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	R\$ 5.603,44

**CÁLCULO DO VALOR APROXIMADO DO IMÓVEL**

<b>Área construída</b>	<b>174 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	R\$ 5.603,44
<b>Valor aproximado do imóvel (com arredondamento usual)</b>	R\$ 975.000,00

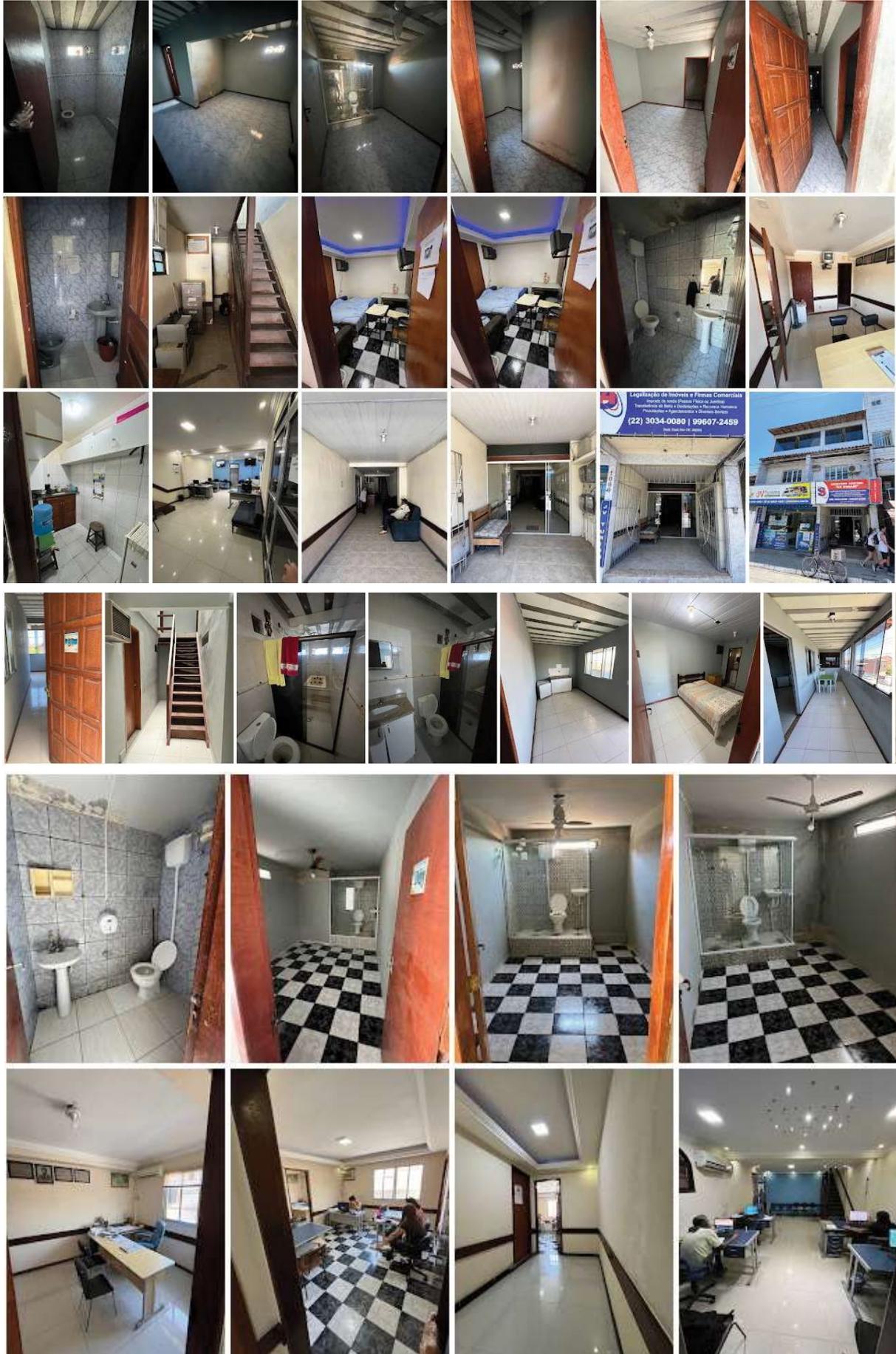
**VALOR DA AVALIAÇÃO (com arredondamento usual): R\$ 1.270.000,00 (um milhão, duzentos e setenta mil reais).**

**JUSTIFICATIVA:** Considerando i) que houve dificuldade em encontrar anúncios de imóveis na mesma região e mais semelhantes ao penhorado; ii) que o imóvel penhorado está localizado em rua com intensa atividade comercial, o que agrega valor ao imóvel; iii) que há possibilidade de uso comercial e/ou residencial do imóvel, acrescentei, no valor da avaliação, cerca de 30% do valor aproximado do imóvel.

**Rennan Barbosa Diniz**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**



### Fotos do imóvel





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
3ª Vara do Trabalho de Macaé  
**ATSum 0100455-97.2018.5.01.0483**  
RECLAMANTE: ANDRESSA DIAS FERREIRA DRUMOND  
RECLAMADO: OA DA SILVA COMERCIO VAREJISTA DE PAPELARIA E  
PRESTACAO DE SERVICOS CONTABEIS - ME, ORLANDO ARAUJO DA SILVA

### DESPACHO PJe-JT

*Vistos etc.*

Tenho por aperfeiçoada a penhora, **oficie-se o RGI para registro da penhora, e intime-se o leiloeiro.**

MACAE/RJ, 14 de janeiro de 2024.

**BRUNO ANDRADE DE MACEDO**  
Juiz do Trabalho Titular



Assinado eletronicamente por: BRUNO ANDRADE DE MACEDO - Juntado em: 14/01/2024 00:39:37 - f4e63de  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/24011212364195600000191485452?instancia=1>  
Número do processo: 0100455-97.2018.5.01.0483  
Número do documento: 24011212364195600000191485452