

Compradores usem, gozem e disponham livremente como seu que é e fica sendo, obrigando-se os Vendedores, por si e seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito quando chamados a autoria. Pelos Outorgados Compradores me foi dito que aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos. Todas as certidões exigidas por Lei, me foram exibidas e fica, arquivadas nestas Notas, inclusive o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) junto ao INCRA e o pagamento dos últimos 05 (cinco) anos do Imposto Territorial Rural. Pelos Vendedores, me foi dito que não são e nunca foram contribuintes obrigatórios da Previdência Social, na qualidade de Empregadores. O ITBI será recolhido no prazo máximo de 30 (trinta) dias ou quando da apresentação desta junto ao RGI. A pedido das partes lavrei esta escritura que será comunicado ao Distribuidor, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme outorgaram, aceitaram e assinam do que dou fé. Pelas partes me foi declarado que dispensavam a presença das testemunhas instrumentárias, de acordo com o Provimento nº 18/81 da Eg. Corregedoria de Justiça deste Estado. Eu, Franklin Santos, Substituto lavrei o presente ato que assino e encerro colhendo as assinaturas. Certifico que as custas serão recolhidas pela Tabela VIII, 1-I no valor de R\$ 259,44 acrescida de R\$ 51,88 da Lei Estadual 713/83 e de R\$ 3,52 da Mútua dos Magistrados e ACOTERJ.

Substituto:

Vendedores:

Compradores:

Franklin Santos
Dair Pereira Lopes
Felipe Fombrkano
[Handwritten signatures]



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
CASIMIRO DE ABREU - RJ
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

CERTIFICO que o imposto de Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I.), foi pago pelo DAMRO/ITBI n.º 03367/99 que fica arquivado. Declaro a validade do ato fé.
 CASIMIRO DE ABREU, de 08 de 05 de 99

CARTÓRIO FRANKLIN SANTOS
 2º OFÍCIO
 CASIMIRO DE ABREU - RJ
 LUIZ PEREIRA LUZ
 SUBSTITUTO AUTORIZADO
 MAT 94/2151



CARTÓRIO FRANKLIN SANTOS
2º OFÍCIO

COMARCA DE CASIMIRO DE ABREU - RJ,
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

N.º 41111 do Protocolo n.º 1 e Fls. 192v.
 Registrado sob o n.º R-04 de matrícula n.º 20580
 Fls. 044 de Livro n.º 205 de Registro Geral
 Casimiro de Abreu, de 08 de 05 de 1999

CARTÓRIO FRANKLIN SANTOS
 2º OFÍCIO
 CASIMIRO DE ABREU - RJ
 LUIZ PEREIRA LUZ
 SUBSTITUTO AUTORIZADO
 MAT 94/2151



LIVRO n.º 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL



MATRÍCULA N.º 20.580

DATA 29 de maio de 1992

IMÓVEL Uma área de terras, compreendendo uma pedreira, medindo 532.960m², no lugar de Jundiá, 3ª, antigo 2º distrito, entre os Kilômetros 197 e 198 da linha Meccé, fazendo teg-tada com a adquirente, fundos com os transmitentes e com quem de direito, e pelos lados com os mesmos transmitentes. PROPRIETÁRIA: THE LEOPOLDINA RAILWAY COMPANY LIMITED, atual-mente REDE FERROVIÁRIA FEDERAL S/A - (SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL CAMPOS-SR 8). Registro anter-rior: Lº 03, fls. 01, sobo nº de ordem 03. O referido é verdade e dou fé. Casimiro de Abreu, 29 de maio de 1992. O Sub-Oficial: *Amila*

R-01-20.580- Nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, datado de 19/09/1991, o imóvel objeto da presente matrícula, foi prometido vender a NAILTON PERES DE AZEVEDO, brasileiro solteiro, ferroviário, identidade nº 06577226-1-IFP, e CPF. nº 926.924.607-82, residente na Pedreira de Jundiá, zona rural deste Município, pelo preço de CR\$. 13.300.000,00, pagos da seguinte forma e condições: Sinal de CR\$. 3.990.000,00, equivalente a 30% e o restante CR\$. 9.310.000,00, deverá ser resgatado em dezoito parcelas iguais, de CR\$. 517.222,22, vencendo-se a 1ª em 19/10/91 e as outras 30 (trinta) dias após a primeira e assim sucessivamente. O referido é verdade e dou fé. Casimiro de Abreu, 29 de maio de 1992. O Sub-Oficial: *Amila*

R-02-20.580- Nos termos da escritura de Venda e Compra, lavrada nestas notas, às fls. 209-1ª 213, em 25 do corrente mes e ano, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido definitivamente por NAILTON PERES DE AZEVEDO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Zilda da Silva Azevedo, ferroviário, Identidade RG. nº 06.577.226-1 do IFP, de 12-07-82 e CPF-MF nº 926.924.607-82, residente em Jundiá, em Rio das Ostras, deste Estado cujas confrontações atuais são as seguintes: Uma área denominada PEDREIRA JUNDIÁ, com topografia acidentada, sob a forma de polígono irregular, com ocorrência de formações ro-chosas, varzeas e morros, com a área total de 532.960,00m², confrontando-se por um dos lados com RFFSA numa extensão de 281,20m. compreendido entre os Km. 193.855 e Km. 193.136 da linha Férrea Barão de Mauá/Vitória e pelos demais lados com quem de direito, de acordo com a planta LP. 2773 que fica arquivado nestas notas, por compra feita a REDE FERROVIÁRIA FEDERAL S/A, qualificada na presente matrícula, pelo preço de CR\$. 13.300.000,00. O referi-do é verdade e dou fé. Casimiro de Abreu, 31 de maio de 1993. O Sub-Oficial: *Amila*

R-03-20.580- Nos termos da escritura de venda e compra, lavrada nestas notas, nesta data, digo, notas, às fls. 53/54 do Lº 232, em 31/05/1993, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por DAIR AUGUSTO CORRÊA RAMOS, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Terezinha Forno Ramos, aposentado, CI. RG. nº 1.490.441-1 do IFP e CPF/MF nº 033.640.207-44, residente à Rua Jornalista José de Moraes, nº 97, Jacarepaguá, na cidade do Rio de Janeiro; MAURO DE JESUS AGUIAR MELO, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Solange Righetti Melo, engenheiro, CI. RG. nº 40032-D do CREA-RJ, de 26/11/79 e CPF/MF nº 404.043.667-91, residente à Rua Ministro Luiz Galotti, nº 247, Jaca-repaguá, na cidade do Rio de Janeiro; e HERMES JOSÉ LOYOLA COSTA, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens com Sônia Regina Levy Costa, engenheiro, CI. RG. nº 02.806.437-6 do IFP, de 05/12/77 e CPF/MF nº 412.872.207-91, residente à Rua Cel. Eurico de Souza Gomes Filho, nº 247, aptº 202, na Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, por compra feita a NAILTON PERES AZEVEDO e sua mulher Zilda da Silva Azevedo, brasileiros, casados pe-lo regime da comunhão parcial de bens, ele ferroviário, e ela do lar, Identidades RG. ns. 06.577.226-1 e 08.477.446-2 do IFP, de 12/07/82 e 10/12/92 e CPF/MF ns. 926.924.607-82 e 005.893.757-92, residentes em Jundiá, Distrito de Rio das Ostras, RJ, pelo preço de R\$. 545,45. O referido é verdade e dou fé. Casimiro de Abreu, 31 de março de 1995. O Sub-Ofi-cial: digo, R\$. 545,45. Foi-me exibido e fica arquivado o Comprovante de Cadastro do INCRA sob o nº 5310140441721, bem como o Ofício nº 055/94, datado de 02/02/94, que o referido imóvel, encontra-se em fase de processamento. O referido é verdade e dou fé. Casimiro de Abreu, 31 de março de 1995. O Sub-Oficial: *Amila*

LIVRO n.º 2

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

FLS.

R-04-20.580- Nos termos da da escritura de venda e compra, lavrada nestas notas, às fls. nº188 do L.º.289, em 25/08/99, Ato:157:1/3 (um terço) do imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por- MAURO DE JESUS AGUIAR MELO- brasileiro, engenheiro, casado pelo regime da comunhão de bens com SOLANGE RIGUETTI MELO, residentes à Rua Ministro Luiz Galotti nº.247, Jacarapaguá- Rio de Janeiro-RJ, portador da Identidade RG. nº.40032-D-CREA/RJ de - 26.11.79 e do CIC/MF. nº.404.043.667-91 e HERMES JOSE LOYOLA COSTA- brasileiro, engenheiro casado pelo regime da comunhão de bens com SONIA REGINA LEVY COSTA, residentes à Rua Cel. Eurico de Souza Gomes Filho nº.247/202, Barra da Tijuca- Rio de Janeiro-RJ, portador da Identidade RG.nº.02.806.437-6-IPF de 05.12.77 e do CIC/MF. nº.412.873.207-91, por compra - feita a - DAIR AUGUSTO CORREA RAMOS e sua mulher TEREZINHA FORNO RAMOS-brasileiros, casa - dos pelo regime da comunhão de bens, residentes em Rio das Ostras- RJ, ele aposentado e - ela professora, portadores das Identidades RG. nºs.1.490.441-1- IPF e 02101499-8 -IPF de 24.06.92 e portadores dos CIC/MF; nºs.033.640.207-44 e 217.394.397-91, pelo preço de R\$. - 50.700,00 (Cinquenta mil e setecentos reais). O ITBI foi pago através da Guia nº.0367/99, - que fica arquivado nestas notas. O referido é verdade e dou fé. Casimiro de Abreu, 08 de - setembro de 1.999. O Subst. Aut.

SERVIÇO DO OFÍCIO ÚNICO DE CASIMIRO DE ABREU
 Rua Waldenir Herzinger da Silva, nº.460 - Lójas 03 e 05 - Centro - Casimiro de Abreu - RJ
 CEP: 28860-000 - TEL: (22) 2778-1612 - www.cartoriocasimirodeabreu.com.br

CERTIFICADO
 CERTIFICO que esta cópia xerográfica é a reprodução fiel do Livro 2-BL, Fls.44 da Matrícula 20.580 existente no Registro Geral de Imóveis, anexo a esta servença. Certifico que sobre o imóvel existente na referida matrícula 20.580, NÃO CONSTA REGISTRO GRAVANDO COM ÔNUS REAIS. O referido é verdade e dou fé.
 Casimiro de Abreu, 13 de Fevereiro de 2015.
 (Válida somente com Selo de Eletrônico)



Poder Judiciário - TJERJ
 Corregedoria Geral de Justiça
 Selo de Fiscalização Eletrônico
EARU 41308 QLC
 Consulte a validade do selo em
<https://www3.tjri.jus.br/sitepublico>

Fátima Carqueira Ramos
 Tabela Selo
 Mat 94/701

88807A004094





PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

39ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro

ATOrd 0101278-11.2019.5.01.0039

RECLAMANTE: ANDRE LUIS DOS SANTOS CHAVES

RECLAMADO: HJM PROCESSAMENTO DE DADOS LTDA, MAURO DE JESUS DE AGUIAR MELO

DESPACHO PJe-JT

Por enquanto, aguarde-se a devolução do mandado.

RIO DE JANEIRO/RJ, 24 de outubro de 2023.

MARIA LETICIA GONCALVES

Juíza do Trabalho Titular



Assinado eletronicamente por: MARIA LETICIA GONCALVES - Juntado em: 24/10/2023 22:21:23 - a270feb

<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/23102413244967800000187294932?instancia=1>

Número do processo: 0101278-11.2019.5.01.0039

Número do documento: 23102413244967800000187294932



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0101278-11.2019.5.01.0039
RECLAMANTE: ANDRE LUIS DOS SANTOS CHAVES
RECLAMADO: HJM PROCESSAMENTO DE DADOS LTDA E OUTROS (1)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: b5771a9

Destinatário: MAURO DE JESUS DE AGUIAR MELO

Certifico e dou fé que, em 19 de outubro de 2023, me dirigi à ESTRADA DE JUNDIA, km 197 e 198, CANTAGALO, RIO DAS OSTRAS-RJ e, então, levantei dados e informações de forma a instruir a penhora e avaliação ordenada. Em tal ocasião, fui recebida pelo sr. Jadilson Toledo Barcelos e Nilcea de Souza Barcelos que confirmaram a identificação do imóvel, afirmando que aquelas terras pertencem ao Executado e explicando que moram no local há vários anos sendo responsáveis pelos cuidados da propriedade na qualidade de funcionários do sr. Mauro de Jesus de Aguiar de Melo.

Certifico, por necessário, que, nesse ínterim, o sr. Jadilson realizou ligação telefônica para o sr. Mauro, ocasião na qual, além de o informar do andamento da diligência e do inteiro teor do mandado, solicitei ao Executado que fornecesse cópia de qualquer documento hábil a comprovar as confrontações de sua propriedade – as quais não constam na certidão de RGI anexada ao mandado. Diante dessa solicitação, o Executado afirmou apenas que tais informações constam no cartório de registro de imóveis de Casimiro de Abreu. Ainda durante tal conversa, franqueei ao Executado a possibilidade de indicar qualquer benfeitoria ou outro atributo que entendesse capaz de influenciar na avaliação do imóvel, ao que o sr. Mauro respondeu dizendo apenas que nunca construiu nada naquelas terras, afirmando não ter nada especial a ressaltar, dizendo apenas que os animais e outros objetos ali existentes pertencem ao sr. Jadilson.

Certifico também que vistoriei a sede da fazenda acompanhada pelo sr. Jadilson Barcelos que explicou que os animais ali existentes – alguns bois – são seus e que o sr. Mauro não utiliza a fazenda para qualquer atividade econômica. Informo também que, por se tratar de propriedade de grandes dimensões – 532.960 m2, maior, por exemplo, que o município de Carapebus – em sua maior parte

encoberta pela vegetação natural, sem estradas, não foi possível percorrer toda a extensão da propriedade.

Assim, empreendi pesquisa de mercado e, em 25 de outubro de 2023, obedecidas as formalidades legais, realizei a penhora e avaliação determinadas, conforme competente auto em anexo. Esclareço que avaliação foi feita utilizando aplicação do método comparativo, conforme NBR 14653-3. Para composição da amostra foram utilizados imóveis em Rio das Ostras (no qual a fazenda se situa), Macaé e Casimiro de Abreu (com os quais faz limite) uma vez que se trata de imóvel de atributos atípicos por sua extensa dimensão pouco comum na região, tendo sido obtida amostragem homogênea, o que demonstra a fidelidade da avaliação realizada.

Certifico também que, conforme já detalhado, não localizei o Executado, razão pela qual não houve ciência da penhora ou compromisso de fiel depositário.

Por fim, sugiro a expedição de ofício ao cartório único de Casimiro de Abreu, solicitando certidão de inteiro teor do imóvel com a finalidade de apurar suas confrontações, facilitando uma eventual imissão na posse.

Macaé, 25 de outubro de 2023

JULIANA PESSOA MULATINHO

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: JULIANA PESSOA MULATINHO - Juntado em: 25/10/2023 15:41:23 - 0ff1f59
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1A REGIAO:02578421000120
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/23102515403121400000187420931?instancia=1>
Número do processo: 0101278-11.2019.5.01.0039
Número do documento: 23102515403121400000187420931

39ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO
Autos 0101278-11.2019.5.01.0039
Autor: ANDRE LUIS DOS SANTOS CHAVES
Réu: MAURO DE JESUS DE AGUIAR MELO
Valor da execução: R\$ 1.191.423,47

AUTO DE PENHORA e AVALIAÇÃO

No dia 25/10/2023, penhorei e avaliei o seguinte imóvel:

Descrição oficial – UMA ÁREA DE TERRAS, compreendendo uma pedreira, medindo 532.960m² no lugar de Jundiá, nesta cidade de Rio das Ostras/RJ. entre os quilômetros 197 e 198 da linha Macaé, fazendo testada com o adquirente, fundos com os transmitentes e com quem de direito, e pelos lados com os mesmos transmitentes. Tudo conforme matrícula 31194 do Ofício Único de Rio das Ostras, que passa a fazer parte integrante do presente.

Matrícula – Matrícula 31194 do Ofício Único de Rio das Ostras.

Localização da sede: Estrada Jundiá, Rio das Ostras/RJ nas coordenadas de GPS -22.410790525790038, -41.97217221349388.

Descrição: Imóvel rural, denominado Fazenda Jundiá, em sua maior parte recoberto pela vegetação natural, com as seguintes benfeitorias: 1 casa residencial com dois quartos, cozinha, banheiro, cozinha externa e varanda; 1 galinheiro, 1 construção em alvenaria utilizada como curral.

Acesso: Através de estrada rural, de barro, próxima a BR 101.

Ocupação: O imóvel é residência familiar do Jadilson Toledo Barcelos e sua esposa Nilceia de Souza Barcelos, que ocupam o local em virtude de relação de emprego com o Executado.

Avaliação – Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário de Macaé, conforme demonstrativo em anexo, avalio o bem em **R\$ 2.129.000,00 (dois milhões cento e vinte e nove mil reais)**.

Juliana Pessoa Mulatinho
Oficial de Justiça Avaliador

39ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO
Autos 0101278-11.2019.5.01.0039

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-centro-macae-rj-435600m2-id-2635260583/?	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-6-quartos-nova-cidade-rio-das-ostras-rj-4840000m2-id-2654681870/?	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-3-quartos-com-churrasqueira-centro-casimiro-de-abreu-rj-484000m2-id-2609541610/?utm_source=direct&utm_medium=shared_link
Bairro	Macaé	Nova Cidade, Rio das Ostras	Casimiro de Abreu
Área	435.600	4.840.000	484.000
Valor Anunciado	R\$ 2.200.000,00	R\$ 20.000.000,00	R\$ 2.000.000,00
Valor do m²	R\$ 5,05	R\$ 4,13	R\$ 4,13

VALOR MÉDIO DO M²

	VALOR DO M ²
	R\$ 5,05
	R\$ 4,13
	R\$ 4,13
Total	R\$ 13,31
÷ 3 = Média	R\$ 4,44
(-) 10% de regateio	R\$ 3,99

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

ÁREA* m2	532960
Valor do m²	R\$ 3,99
VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 2.128.903,58
VALOR FINAL DO IMÓVEL (ARREDONDAMENTO NBR 14653-1):	R\$ 2.129.000,00

Juliana Pessoa Mulatinho
Oficial de Justiça Avaliador

Fotos:



Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por JULIANA PESSOA MULATINHO em: 25/10/2023 16:38.

