Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
431
Carimbado Eletronicamente

# LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Informo que no dia 12/10/2019 e 25/10/2019, compareci ao endereço indicado no mandado, a fim de proceder a avaliação direta do imóvel o que não foi possível uma vez que a moradora, Sra. Eduarda, não permitiu o acesso ao imóvel.

**IMOVEL: apartamento residencial situado na R. Via Lactea, 135, Bl.1 Grajaú, RJ.** Devidamente dimensionado e caracterizado no 10º Ofício de Registro de Imóveis, mat. 31.337 e na inscrição municipal de nº 1.669.472-1 (IPTU), conforme cópias da Certidão que acompanharam o mandado e fazem partes integrantes deste laudo.

**PRÉDIO:**. O prédio compõe Conjunto Habitacional conhecido como "Tijolinho do Grajaú". O edifício tem portaria 24hs, camêra de segurança, play ground estacionamento, churrasqueira e salão de festas. Prédio construido em concreto armado e alvenaria de tijolos coberto com argamassa e pintura plastica e sua fachada revestida com tijolinhos. Prédio construído há 35 anos.

**APARTAMENTO 1207:** Unidade residencial é composta por sala, 2 quartos e dependências de empregada, com 69m2.

**DA REGIÃO:** O imóvel localiza-se no bairro Grajaú, bairro servido de todos os melhoramentos públicos do município como distribuição de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, asfaltamento, rede de água e esgotos. Além de ter acesso a farto comércio, bancos, supermercados, transportes públicos e longe de comunidades.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
432
Carimbado Eletronicamente

**METODOLOGIA**: foi aplicado o método comparativo descritivo para obtenção de informações, com pesquisa em sites de compra e venda de imóveis para obtenção das amostras de valores de mercado de imóveis semelhantes na mesma rua.

**AVALIAÇÃO**: considerando a localização do imóvel, área construída, estado geral de conservação, avalio o bem acima descrito em **R$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**

Rio de Janeiro, 25 de outubro de 2019.

**Karla Fernandes Velloso**
**Oficial de justiça avaliador**
**Mat. 01/26471**

**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**
**Coordenadoria do Imposto Predial e Territorial Urbano**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
421
Carimbado Eletronicamente

| INSCRICAO |
|---|
| 1.669.472-1 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| NOME DO PROPRIETÁRIO<br>**ADRIANO BEZERRA DE OLIVEIRA** | | | | | | | |
| ENDEREÇO DA PROPRIEDADE<br>**RUA VIA LACTEA 00135** | | | | | | | |
| COMPLEMENTO<br>**BLC 1-APT 1207 RA: 09 BAIRRO: ANDARAI UF: RJ** | | | | | | | CEP<br>**20540-365** |
| INSCRIÇÃO<br>**1.669.472-1** | LOGRADOURO<br>**18329-3** | TRECHO<br>**001** | BAIRRO<br>**037** | RF<br>**C** | TRIBUTO<br>**RESIDENCIAL** | CONDIÇÃO<br>**********<br>********** | |
| SITUAÇÃO<br>**TRES FRENTES** | | TIPOLOGIA<br>**APARTAMENTO** | | | UTILIZAÇÃO<br>**RESIDENCIAL** | | POSIÇÃO<br>**FUNDOS** |

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

**ATE 04/12/2018 CONSTAVAM DEBITOS INSCRITOS EM DIVIDA ATIVA RELATIVO(S) AO(S) EXERCICIO(S): 1992; 1993; 1994; 1995; 1996 E OUTROS. ENDERECOS DA PROCURADORIA NA CONTRACAPA.**

| NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DE 2019 | | | | | | | Nº DA GUIA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | **00** |
| TERRITORIAL | | | | | | | |
| ÁREA DO TERRENO | TESTADA REAL | TESTADA FICTÍCIA | FRAÇÃO | Vo (R$) | | | |
| **33200** | **100,0** | ***** | **1,0000000** | **15.457,98** | | | |
| PREDIAL | | | | | | | |
| ÁREA EDIFICADA | IDADE | F.IDADE | F.POSIÇÃO | F.TIPOLOGIA | FRAÇÃO | Vap/Vca/Vlj/Vsc (R$) | |
| **69** | **1984** | **0,66** | **0,90** | **1,00** | **1,0000000** | **1.741,12** | |
| VALOR VENAL (R$) | ALÍQUOTA | IPTU CALCULADO(R$) | DESCONTO (R$) | IPTU A PAGAR (R$) | | | |
| **71.362,00** | **0,0100** | **714,00** | **428,00** | **286,00** | | | |
| TCL (R$) | TOTAL DO EXERCÍCIO EM REAIS | Nº COTAS | CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO | | | | |
| **359,00** | **645,00** | **10** | **3107166947218** | | | | |

**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

| INSCRICAO |
|---|
| 1.669.472-1 |

**GUIA 00**
**IPTU 2019**

**COTA ÚNICA**

DESCONTO: **VENCIDO**

VENCIMENTO: **VENCIDO**

VALOR C/ DESCONTO (R$): **VENCIDO**

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

IPTU 2019
COTA ÚNICA
GUIA 00

| INSCRICAO |
|---|
| 1.669.472-1 |

| VALOR A PAGAR EM R$ |
|---|
| **VENCIDO** |

PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA AUTORIZADA EM TERRITÓRIO NACIONAL

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO DA PARTE SUPERIOR

TJRJ CAP CV19 201906163801 06/08/19 19:16:14136514 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
417
Carimbado Eletronicamente

19/4410 custas R$107,72

REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10.º OFÍCIO

MATRÍCULA 31.337 | FICHA 01

Transcrita do Lº 2-AZ, fls.117

IMÓVEL - aptº 1207 do bloco I do prédio à rua Projetada do PA 9437, nº 135, distrito do Andaraí, e 0,00208323 do terreno, com direito a 1 vaga(s) nos locais de estacionamento situados no pavtº térreo do edifício ou no lote 2 do PA 35445 da mesma rua Projetada, medindo o terreno do edifício, de frente pela rua Barão de Mesquita, 15,40m em reta, mais 60,00m em curva externa subordinada a um raio de 160,00m mais 13,50m em curva interna subordinada a um raio de 20,00m, concordando com o alinhamento da rua Maxwell, por onde mede: 10,50m em reta mais 18,84m em curva interna subordinada a um raio de 18,00m, concordando com o alinhamento da rua Projetada pelo PAA 9437, no lado oposto, pela rua Projetada B, mede 15,50m em reta mais 3,92m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m mais 28,40m em reta mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Projetada pelo PAA 9437; à direita mede 12,25m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Projetada A, e o alinhamento da rua Barão de Mesquita mais 74,50m, em reta pela rua Projetada A mais 5,58m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m concordando com o viradouro da rua Projetada A mais 2,80m em reta pelo viradouro da rua Projetada A; partindo do viradouro da rua Projetada A, limitando com a área destinada a Parque Público, mede 32,20m que somados aos 2,80m antes descritos, totaliza 35,00m, estreitando o terreno mais 13,50m aprofundando o terreno mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 12,00m mais 18,70m em reta mais 3,92m em curva externa subordinada a um raio de 5,00m mais 50,70m em reta mais 3,92m em curva externa subordinada a um raio de 5,00m, 0,90m em reta mais 3,92m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m mais 79,50m em reta mais 3,92m em curva interna subordinada a um raio de 5,00m concordando com o alinhamento da rua Projetada B; à esquerda pela rua Projetada pelo PAA 9437, mede 3,30m mais 90,30m ambas em reta mais 32,00m em cuva interna subordinada a um raio de 150,00m mais 139,00m em reta, fechando o perímetro; o lote 1 acima descrito é atingido por faixa non aedificandi com 3,50m de largura; confronta à direita, parte, com a rua Projetada A do PAL 35445 e, parte, com a área destinada a Parque Públco, localizada nas ruas A e B do PAL 35445; à esquerda com a rua Projetada do PAA 9437, e, nos fundos com a rua Projetada B do PAL 35445; e o lote 2, onde se situa o outro local de estacionamento, mede de frente pela rua Projetada A 99,80m em reta mais 6,59m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da rua Barão de Mesquita; 10,00m nos fundos; à direita mede 83,00m estreitando o terreno, paralelamente ao alinhamento da rua Projetada A, configurando nesta extensão uma faixa non aedificandi mais 51,00m aprofundando o terreno; à esqueda mede 23,50m mais 40,00m configurando um ângulo obtuso interno; o lote 2 é atingido por parte de uma faixa non aedificandi com 3,40m de largura; confronta, à direita com o lote 1 da rua Barão de Mesquita, onde existe o prédio

CONTINUA NO VERSO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
AAA 014614487
TJRJ-CAP-CV19-201906163801-06/08/19-19:16:14136514-PROGER-VIRTUAL
VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E RASURAS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
418
Carimbado Eletronicamente

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 31.337 | FICHA 01 VERSO

nº 872, à esquerda e nos fundos, com o lote 3 da rua Projetada A do PAL 35445 da proprietária. (C.L. 6638 - Inscr.1.669.472 ).
**PROPRIETÁRIO** - Cooperativa Habitacional Barão de Mesquita, com sede n/cidade, CGC nº 29.505.435/0001-70
**REGISTRO ANTERIOR** - Lº 2-AU fls. 8 mat. 28150, d/cartório.

**AV-1-HIPOTECA E CAUÇÃO** - consta no registro anterior, hipoteca do imóvel no valor global de CR$10.675.850.329 ou 3667.505 UPC's, em favor da Caixa Econômica Federal e a caução em favor do BNH.Rio, 05.11.84.,
**R-2-COMPRA-** Adriano Bezerra de Oliveira, brasileiro, desquitado, contador, CIC nº 042.139. 987-20, residente n/cidade, comprou o imóvel da proprietária, conforme escritura de 27.3.84, do 17º Ofício de Niterói, RJ, Lº 1261, fls.100, pelo valor de CR$ CR$20.035.962. Rio, 22.02.85.
**R-3-1ª HIPOTECA-SUBROGAÇÃO** - o adquirente do R-2- subrogou-se nos direitos e obrigações da hipoteca do imóvel, em favor da Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, DF, e filial n/cidade, CGC nº 00.360.305/0001-04, conforme a mesma escritura objeto do R-2-, no valor de CR$ 21.022.575 ou 3564,66496 UPC's, e mais 10% de pena convencional, sujeito à correção monetária segundo o PES e o Sistema de Amortização em Progressão Aritmética, a ser paga no prazo de 252 meses, em prestações mensais, e consecutivas de CR$ 215.517 , vencendo-se a 1ª em 30. 01. 84 ,aos juros de 7 %a.a., e taxa efetiva de 7,229%a.a., e, na impontualidade, juros simples, fixados pelo BNH. Rio, 22. 02 . 85 .
**AV-4-RATIFICAÇÃO DA CAUÇÃO** - nos termos da referida escritura objeto do R-2-, fica ratificada a caução dada em favor do BNH. Rio, 22 . 02 . 85 .
**R-5-PENHORA** - o imóvel foi penhorado nos autos da execução fiscal nº 2005.120.044.941-0 certidões de dívida nºs 01/102835/2003, 01/101332/2004 e 01/097883/2005, movida pelo Município do Rio de Janeiro, contra Adriano Bezerra de Oliveira, para garantia da importância de R$2.579,14, e mais os acréscimos legais, por determinação do Juiz Dr. Adolpho Corrêa de Andrade Mello Junior, sendo depositário Ely Milce Silva de Oliveira, IFP 2062905, conforme mandado da 12ª Vara da Fazenda Pública de 08.07.2007, assinado pela Escrivã Substituta Marlene da Silva contendo o auto de 18.04.2007. Rio, 08.08.2007. O Oficial.

**R-6-PENHORA** - o imóvel foi penhorado nos autos da execução fiscal nº 2007.001.192494-1, certidão de dívida nº 01/109387/2006, movida pelo Município do Rio de Janeiro contra Adriano Bezerra de Oliveira, para garantia da importância de R$338,33, e mais os acréscimos legais, por

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECWF 51738 TAU
Consulte a validade do selo em:
http://www.3.tjrj.jus.br/siloopublico



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO GERAL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - 10º OFÍCIO

MATRÍCULA 31337 | FICHA 2

determinação do Juiz Dr. Adolpho Correa de Andrade Mello Junior, sendo depositário Oly Nilce Silva, IFP 02062905-1, conforme mandado da 12ª Vara da Fazenda Pública de 15.02.2008, assinado pela Escrivã Adrea Corrêa Braga Câmara de Almeida, contendo o auto de 18.03.2008. Rio, 15.05.2008. O Oficial.

**AV-7-INDISPONIBILIDADE** - nos termos da Ordem de Indisponibilidade, Protocolo de Indisponibilidade nº 201712.1308.00420109-IA-680, de 13.12.2017 emitida pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por determinação da 17ª Vara do Trabalho de Porto Alegre/RS - Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região, Processo nº 00549002219955040017, prenotada sob o nº 339030 em 12.11.2018, foi decretada a indisponibilidade dos bens do adquirente do R-2, Adriano Bezerra de Oliveira, não podendo de qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los. Selo de fiscalização eletrônico ECRS 77730 DBE. Rio, 13/11/2018. O Oficial. Por Subst.

**R-8-PENHORA** - o imóvel foi penhorado nos autos da ação de Cumprimento Provisório de Sentença - Pagamento, processo nº 0215709-93.2017.8.19.0001, movida pelo Condomínio do Edifício Alfa Centauro, CNPJ nº 28.232.452/0001-18, em face de Adriano Bezerra de Oliveira e outros, para garantia da importância de R$169.286,36, e mais os acréscimos legais, por determinação da Juíza Drª. Ana Lucia Vieira do Carmo, sendo depositários Adriana Bezerra de Oliveira (CPF nº 035.110.787-84), Pedro Henrique Silva de Oliveira (CPF nº 091.374.957-55), Andre Rocha de Oliveira (CPF nº 137.039.387-30) e Maria de Fatima da Rocha Pinto (CPF nº 664.438.227-49), conforme Termo de Penhora da 19ª Vara Civel da Comarca da Capital/RJ de 28/03/2019, prenotado sob o nº 341279 em 06/05/2019, e Ofício nº 290/2019/OF, da referida vara, de 03/05/2019, amdos assinados eletronicamente pela Juiza supracitada. Selo de fiscalização eletrônico ECWF 50815 QVO. Rio, 17/05/2019. O Oficial. Por Subst.

Certifico habite-se em 03.11.1983. Busca efetuada em 17.05.2019. Dou fé. O Oficial.

CIDADE DO RIO DE JANEIRO-RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS
10.º OFÍCIO
Marize do Nascimento Gonçalves
Esc. Substituta

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Travessa do Paço, 23 sala 1103
CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do original dela constando todos eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel. E ações reais e pessoais reipersecutórias.
Rio de Janeiro, RJ, 23 MAI 2019

AAA 01461488

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E RASURAS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
420
Carimbado Eletronicamente

EM BRANCO