



Valide aqui  
a certidão.

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 8497 / Recibo: 40684 / Data da Certidão: 03/04/2023

MARCELO BRAUNE, OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DA COMARCA DE NOVA FRIBURGO/R.J.

CERTIFICA que revendo em seu poder e cartório o livro de Registro de Imóveis, Registro Geral de nº 2-AD, dele às fls. 17, consta a matrícula e registros do teor seguinte:

**MATRÍCULA: 8497. DATA: 20 de fevereiro de 1984. IMÓVEL:** constituído por um terreno próprio, sem benfeitorias, situado no lugar denominado São Geraldo, no 1º distrito deste município, designado pelo lote de nº 15 (quinze) da quadra "3" do Loteamento "Anexo do Loteamento Nova Esperança", com a área de 330,00m²; medindo 10,50m de frente para a rua 'g'; 18,00m pela linha dos fundos, onde confronta com os lotes nºs. 4 e 5, por uma servidão d'água; medindo 23,00m do lado que confronta com o lote de nº 14 e 24,50m pelo lado que confronta com o lote nº 16. **PROPRIETÁRIA:** Jaccoud e Oliveira Imóveis Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Ventura Espargoli, 105 – Térreo, CGC nº. 27.109.016/0001-93. **TÍTULOS ANTERIORES:** R-3.7182, fls 169, Lº 2-Y e R-3.7183, fls. 170, Lº 2-Y. **PMNF:** 5.80.400.001. Nova Friburgo, 20 de fevereiro de 1984. (a) João Maria Braune, Oficial. **R-1.8497. DATA:** 20 de fevereiro de 1984. **TRANSMITENTE:** Jaccoud e Oliveira Imóveis Ltda, já qualificada. **ADQUIRENTE:** Delma Pinto Teixeira, brasileira, desquitada, operária, IFP 81314604-0 de 13/11/80, CPF nº. 516.378.71791, residente no lugar São Geraldo, no 1º distrito deste município. **TÍTULO:** Compra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada no 3º Ofício local, no Lº 46, fls. 121, em 23/12/1983. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** O descrito na matrícula supra. **VALOR:** cr\$ 50.000,00. Nova Friburgo, 20 de fevereiro de 1984. (a) João Maria Braune, Oficial. ....

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NRT35-2PDGHC-H5X5E-EUBZY>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui  
a certidão.

## CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 8497 / Recibo: 40684 / Data da Certidão: 03/04/2023

**CERTIFICO** que esta imagem é representante digital autêntica da **matrícula nº 8497**, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, cujo original se encontra arquivado nesta Serventia, dela constando todos os eventuais ônus, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias, direitos e preferências que recaiam sobre o imóvel nela descrito e caracterizado, prenotado até o dia anterior, do que dou fé. **Nova Friburgo/RJ, 04/03/2023. Assinado digitalmente por Marcelo Braune - Oficial - Mat. 06/2347.**

**Custas da Certidão:**

20.4.6.\* CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS / INT. TEOR / VINCENARIAS / DE ARQUIVO ATÉ 20 FLS., S/ CONTAR PAG. DE COSTO: 93,59 x 1 = 93,59  
Emolumentos: R\$ 93,59 | Fctj: R\$ 18,71 | Fundparj: R\$ 4,67 | Funperj: R\$ 4,67 | Funarpen: R\$ 3,74 | Taxav: R\$ 1,87 | Iax: R\$ 4,67 | Selo: R\$ 2,48 | Total: R\$ 134,40.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEMD 66987 MWW**  
Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)

MARCELO BRAUNE  
OFICIAL

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NRT35-2PDGC-H5X5E-EUBZY>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
1ª VARA DO TRABALHO DE NOVA FRIBURGO  
**ATOrd 0100740-74.2016.5.01.0511**

RECLAMANTE: MARIA DA APARECIDA DE SOUZA PINTO DA SILVA E OUTROS  
(3)

RECLAMADO: LU MODAS DE FRIBURGO LTDA - ME E OUTROS (3)

### MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - PJe

**DESTINATÁRIO:** DELMA PINTO TEIXEIRA LIMA

**LOCAL DA DILIGÊNCIA:** PADRE COSME QUADRA 03 LOTE 15, LOT NOVA ESPERANCA,  
SÃO GERALDO , NOVA FRIBURGO/RJ - CEP: 28630-000

O/A MM. Juiz(a) LETICIA COSTA ABDALLA da 1ª Vara do Trabalho de Nova Friburgo, 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 referente à matrícula nº 8497, **cópia em apenso**, de propriedade do(s) executado(s) **DELMA PINTO TEIXEIRA LIMA - CPF: 516.378.717-91** para garantia da execução do crédito no valor total de **R\$35.086,70**, na execução movida pela Reclamante **MARIA DA APARECIDA DE SOUZA PINTO DA SILVA (Espólio de) e JOSÉ FERNANDO JORGE DA SILVA, CPF: 070.132.097-40.**

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. 250, VI, CPC)**

NOVA FRIBURGO/RJ, 04 de maio de 2023.

**MARIA CRISTINA MADUREIRA CEZAR**



Assinado eletronicamente por: MARIA CRISTINA MADUREIRA CEZAR - Juntado em: 04/05/2023 16:47:14 - 038e420  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/23050416455730600000174663462?instancia=1>  
Número do processo: 0100740-74.2016.5.01.0511  
Número do documento: 23050416455730600000174663462



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
**ATOrd 0100740-74.2016.5.01.0511**  
RECLAMANTE: MARIA DA APARECIDA DE SOUZA PINTO DA SILVA E OUTROS  
(3)  
RECLAMADO: LU MODAS DE FRIBURGO LTDA - ME E OUTROS (3)

### **CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO**

ID do mandado: 038e420

Destinatário: DELMA PINTO TEIXEIRA LIMA

CERTIFICO E DOU FÉ que, em cumprimento ao Mandado ID 038e420, ao comparecer, na quinta-feira **1.6.2023**, às 14h40min, ao endereço designado (Rua Padre Cosme, lote 15, quadra 3, Loteamento Nova Esperança, São Geraldo, Nova Friburgo, RJ), acompanhado pela advogada dr<sup>a</sup> **STÉFANY NOVAES PAULO** (OAB/RJ 241.647), procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA 8497**, conforme consta do AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO anexo.

Impende destacar que a sr<sup>a</sup> **DELMA PINTO TEIXEIRA** faleceu em **1.12.2021**, conforme a **INFORMAÇÃO** anexa, extraída do *site* na internete da CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Por intermédio de uma confeccionista que alugou o andar térreo do imóvel penhorado, consegui estabelecer contato telefônico com a sr<sup>a</sup> FRANCILANE TEIXEIRA NAGATSUKA (**22-99908.8703**) e com seu cônjuge, sr. PETER NAGATSUKA (**22-99908-8706**). Conforme deduzi na diligência, ao conversar com a mencionada confeccionista, com um comerciante cujo estabelecimento está fixado em frente do imóvel penhorado e com outros dois moradores da Rua Padre Cosme, a sr<sup>a</sup> FRANCILANE, que foi filha de DELMA PINTO TEIXEIRA e é pessoa conhecida na localidade, é a gestora do imóvel, responsável pelas locações e manutenção do bem. Ela reside em outro lugar de Nova Friburgo que não me foi informado.

Através de contatos telefônicos realizados na quinta-feira **1.6** e na segunda-feira **12.6** com a sr<sup>a</sup> FRANCILANE e com seu esposo, ao lhes dar conhecimento do objeto do Mandado e do procedimento executivo efetuado, ambos concordaram em receber o Mandado e o Auto de Penhora e Avaliação por meio eletrônico, disponibilizando-me o *e-mail* **nagatsuka@uol.com.br** para envio dos respectivos documentos judiciais.

Como não tive acesso aos documentos pessoais da sr<sup>a</sup> FRANCILANE nem informação sobre seu endereço residencial, não me foi possível nomeá-la como **depositária do bem construído**, dado que as formalidades exigidas pelo TRIBUNAL para a correta elaboração do AUTO DE DEPÓSITO não puderem ser implementadas.

Não obstante tais circunstâncias, atendo-me às disposições da RESOLUÇÃO 354/2020 do CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA, **INTIMEI (art. 884, caput, da CLT), na forma eletrônica**, na terça-feira **13.6.2023**, às 10h35min, **FRANCILANE TEIXEIRA NAGATSUKA**, a quem enviei por *email* ([nagatsuka@uol.com.br](mailto:nagatsuka@uol.com.br)) o Mandado de Execução e o Auto de Penhora e Avaliação.

Conforme demonstra o documento anexo (*e-mail* de intimação), a transmissão da mensagem com o envio dos documentos judiciais por *email* foi efetuada na segunda-feira 12.6.2023, às 16h36min. O sr. PETER NAGATSUKA, por meio de mensagem enviado pelo *WhatsApp*, confirmou o recebimento do *e-mail* na terça-feira **13.6.2023**, às 10h35min, momento em que o procedimento eletrônico foi concluído..

Isso posto, submeto a presente certidão, o AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO e o *E-MAIL* DE INTIMAÇÃO anexos à apreciação e deliberação de V. Ex<sup>a</sup>.

Nova Friburgo, 13 de junho de 2023

**RANIÉRE REZENDE FARIA**

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Assinado eletronicamente por: RANIERE REZENDE FARIA - Juntado em: 13/06/2023 11:36:28 - 41cf18e  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/23061311320713200000177447635?instancia=1>  
Número do processo: 0100740-74.2016.5.01.0511  
Número do documento: 23061311320713200000177447635



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
Fórum Trabalhista de Nova Friburgo (RJ)

Processo nº 0100740-74.2016.5.01.0511

Exequente: MARIA DA APARECIDA DE SOUZA PINTO DA SILVA e outros

Executados: LU MODAS DE FRIBURGO LTDA. – ME e outros

### **AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

No dia **1º de junho de 2023**, em cumprimento ao **Mandado de Penhora e Avaliação ID 038e420**, expedido pela Juíza da 1ª. Vara do Trabalho de Nova Friburgo, RJ, na execução movida por **MARIA DA APARECIDA DE SOUZA PINTO DA SILVA e outros** contra **LU MODAS DE FRIBURGO LTDA. - ME e outros**, para garantia do crédito de **R\$35.086,70** (trinta e cinco mil e oitenta e seis reais e setenta centavos), procedi à **PENHORA E AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL** abaixo especificado:

*1 (um) IMÓVEL COMERCIAL e RESIDENCIAL identificado como Lote 15 da quadra 3, situado na Rua Padre Cosme, Loteamento Nova Esperança, São Geraldo, Nova Friburgo, RJ, com área do terreno de 330m<sup>2</sup>, medindo 10,5m de testada para a Rua Padre Cosme; 18m de frente a fundos do lado que confronta com os lotes 4 e 5, por uma servidão de água; 23m de frente a fundos do lado que confronta com o lote 14; e 24,5m pelo lado que confronta com o lote 16; com topografia aclave, fixado em região dotada de infraestrutura comunitária e urbana (com sistema de saneamento - rede de água e esgoto -, captação de lixo, energia elétrica, telefonia, internete, rua calçada e com iluminação pública), adaptado para residência e atividades comerciais, em bom estado de conservação, de propriedade do **ESPÓLIO DE DELMA PINTO TEIXEIRA [Delma Pinto Teixeira, RG nº 81314604-0 (IFP/RJ) - CPF nº 516.378.717-91]**, registrado no Cartório do 1º Ofício da Comarca de Nova Friburgo, RJ, sob a **matrícula 8497**, Livro 2-AD, folhas 17, do Registro Geral, Inscrição Imobiliária 2031700038001-0 (PMNF), com edificação de 103m<sup>2</sup>, indicada no Demonstrativo de Cálculo do lançamento do IPTU de 2023, avaliado, conforme Demonstrativo de Avaliação anexo, em **R\$261.230,81 (duzentos e sessenta e um mil e duzentos e trinta reais e oitenta e um centavos)**.*



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
Fórum Trabalhista de Nova Friburgo (RJ)**



**Raniére Rezende Faria**  
**Oficial de Justiça Avaliador Federal**  
**Matr. TRT 6865-9**  
*(assinado eletronicamente)*



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
Fórum Trabalhista de Nova Friburgo (RJ)

Processo nº 0100740-74.2016.5.01.0511

Exequente: MARIA DA APARECIDA DE SOUZA PINTO DA SILVA e outros

Executados: LU MODAS DE FRIBURGO LTDA. – ME e outros

### DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

Adotou-se para a avaliação do imóvel penhorado o **método comparativo direto de dados do mercado**, que considera preponderantemente os anúncios de imóveis similares para a definição do preço médio do metro quadrado baseado num conjunto amostral.

Utilizaram-se, assim, três imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliando. Esses paradigmas reputam-se como imóveis médios, isto é, que não apresentam características que os valorizam ou depreciam em excesso. Todos estão localizados em São Geraldo.

	Imóvel 1	Imóvel 2	Imóvel 3
<b>Foto</b>			
<b>Anúncio</b>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-sao-geraldo-nova-friburgo-rj-80m2-id-2567967876/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-sao-geraldo-nova-friburgo-rj-80m2-id-2567967876/</a>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-sao-geraldo-nova-friburgo-rj-218m2-id-2619684164/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-sao-geraldo-nova-friburgo-rj-218m2-id-2619684164/</a>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-nova-friburgo-sao-geraldo-200m2-RS320000/id-5004753/?gal=1">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-rj-nova-friburgo-sao-geraldo-200m2-RS320000/id-5004753/?gal=1</a>
<b>Endereço</b>	Rua Feliciano Benedito da Costa	Rua Ricardo Santos – Nova Esperança	Rua não informada
<b>Bairro</b>	São Geraldo	São Geraldo	São Geraldo
<b>Área construída</b>	80m <sup>2</sup>	218m <sup>2</sup>	150m <sup>2</sup>
<b>Valor anunciado</b>	R\$199.000,00	R\$435.000,00	R\$320.000,00
<b>Valor por m<sup>2</sup></b>	<b>R\$2.487,50</b>	<b>R\$1.995,41</b>	<b>R\$2.133,34</b>

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

	VALOR DO m <sup>2</sup>
	R\$2.487,50
	R\$1.995,41
	R\$2.133,34
<b>TOTAL</b>	R\$6.616,25
<b>÷ 3 = Média</b>	<b>R\$2.205,41</b>



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO  
Fórum Trabalhista de Nova Friburgo (RJ)

### CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Segundo os dados constantes do lançamento do IPTU/2023, conforme “demonstrativo de cálculo” abaixo, o imóvel penhorado possui **103m<sup>2</sup> de área construída**:

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO							
Inscrição	Matrícula			Proprietário		Tipo	
2031700038001-0				DELMA PINTO TEIXEIRA		Predial	
TERRENO							
Área do Terreno	Valor(m <sup>2</sup> )	Fração Ideal	Topografia (FT)	Fator Gleba (FG)	FCT	Percentual PGV	Valor Venal
330,00	96,78	0,5201	0,50	1,00	1,00	70%	5.813,72
EDIFICAÇÃO							
Área Principal	Área Dependência	Área Piscina	Área Pilotis	Área Telheiro	Área Total Unidade	Grupo	Categoria
49,41	27,23	0,00	0,00	27,23	103,00	Casa Térrea	Popular
Valor Principal	Valor Dependência	Valor Piscina	Valor Pilots	Valor Telheiro	Percentual PGV	Valor (m <sup>2</sup> )	Valor Venal
27.647,12	15.236,41	0,00	0,00	0,00	70%	799,35	42.883,53
CÁLCULOS							
Valor Venal Total	Alíquota	Imunidade/Isenção	Valor do IPTU		Taxa Coleta de Lixo Domiciliar (TCLD)		
48.697,25	0,60	Não	292,18		292,54		
COMPARATIVO EXERCÍCIO ANTERIOR				RESULTADO			
Valor Ano Anterior (IPTU)	Valor Imposto Corrigido 5,90%	Imposto até 8% (Limitador)		Imposto Apurado IPTU		Total IPTU/TCLD	
250,24	265,00	286,20		286,20		578,74	

<b>ÁREA</b>	<b>103m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$2.205,41</b>
<b>Valor parcial</b>	<b>RS227.157,23</b>
<b>(+) 15% de taxa de valorização *</b>	<b>R\$34.073,58</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$261.230,81</b>

\* A **taxa de valorização** decorre da utilidade econômica do bem, que tem potencial para a geração de renda, dado que o imóvel é seccionado em uma unidade residencial e duas unidades comerciais.

Ranière Rezende Faria  
Oficial de Justiça Avaliador Federal  
Matr. TRT 6865-9  
(assinado eletronicamente)

