

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório do 4º Juizado Especial Cível
Av. Erasmo Braga, 115 salas 103- D e 106 CEP: 02002-090 - Centro - Rio de Janeiro - RJ e-mail:
cap04jeciv@tjrj.jus.br



Processo Eletrônico

CARTA PRECATÓRIA ELETRÔNICA

Processo no Juízo Deprecante: **0457666-61.2015.8.19.0001** Distribuído em: 16/11/2015
Classe e Assunto no Juízo Deprecante: Procedimento do Juizado Especial Cível/Fazendário - Cheque /
Espécies de Títulos de Crédito
Autor: PEDRO SUCUPIRA DO REGO MACIEL
Advogado: ROBERTO HUGO DA COSTA LINS FILHO (RJ097822)
Réu: JOÃO MANOEL RANGEL
Advogado: EDILBERTO CARVALHO ALVES (RJ094628)
Advogado: GABRIEL LOUREIRO ALVES (RJ175101)
Réu: COLÉGIO E CURSO JOÃO XXIII EIRELI - EPP
Réu: EXTERNATO JOÃO XXIII LTDA
Advogado: EDEVALDO DE BARROS QUITETE NETO (RJ138486)
Despacho: .
Finalidade: Proceder à avaliação do imóvel penhorado: matrícula nº 11.409, Livro 2-AP, fls. 253, situado à Rua Arisio Lessa, 22, 24, no município de Campos dos Goytacazes/RJ.
Valor da dívida: R\$143.122,50 (cento e quarenta e três mil, cento e vinte e dois reais e cinquenta centavos).
O sr. OJA poderá proceder à avaliação indireta do bem, caso ele se encontre fechado ou em local de difícil/perigoso acesso.

Nome do Personagem: Externato João Xxiii Ltda - CNPJ: 28976603000142 - Endereço: Rua Arisio Lessa, nº 22, 24 - CEP: 28035-000 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ
Local da diligência: Rua Arisio Lessa, nº 22, 24 - CEP: 28035-000 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ
Prazo para Cumprimento: lei

Distribuição	Espaço reservado ao juízo deprecado	Despacho

O MM. Juiz de Direito, **Dr.(a). Felipe Lopes Alves D´Amico**, FAZ SABER ao Excelentíssimo Senhor Juiz de Direito da **Comarca de Campos dos Goytacazes**, ou a quem o substituir que, dos autos do processo acima referido foi extraída a presente Carta Precatória a fim de que V. Exª se digne ordenar a realização da(s) diligência(s) ora deprecada(s). Eu, _____ Francisco Silva de Carvalho - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/25199 a digitei e conferi. E eu, _____ Debhora Batista Drummond - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/31867, a subscrevo.

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2020.

Felipe Lopes Alves D´Amico - Juiz Titular

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4HZI.CSNM.9NRZ.6PT2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br - Serviços - Validação de documentos



ESPELHO DE IPTU DO IMÓVEL SITUADO À
RUA ARÍSIO LESSA, 22, PARQUE
AVENIDA PELINCA, CAMPOS DOS
GOYTACAZES



P.M. CAMPOS DOS GOYTACAZES

BOLETIM CADASTRAL DE IMÓVEL



INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL
NÚMERO DE INSCRIÇÃO: 0000006893
CONTRIBUINTE: VICENTINA SENDRA RANGEL CPF/CNPJ: 319.871.927-53

ENDEREÇO LOCAL
ENDEREÇO: 001295 - RUA ARISIO LESSA NÚMERO: 00022
BAIRRO: PRQ AV. PELINCA QUADRA: LOTE:
COMPL.: CEP: LOTEAMENTO:
ZONA: ZONA FISCAL I

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA
ENDEREÇO: NÚMERO:
BAIRRO: COMPL.:
CEP: CIDADE: UF

METRAGEM DO TERRENO / EDIFICAÇÃO
ÁREA TOTAL (M2): 344,00 ÁREA CONSTRUÍDA (M2): 569,86 PERÍMETRO:
TESTADA: 8,65 FRAÇÃO IDEAL: 0,00
DIREITA: 0,00 ESQUERDA: 0,00 FUNDOS: 0,00
CONFRONTO DIREITO: 0,00 CONFRONTO ESQUERDO: 0,00 CONFRONTO FUNDOS: 0,00

SERVIÇOS PÚBLICOS
ÁGUA: SIM ILUMINAÇÃO PÚBLICA: SIM GALERIA DE ÁGUAS: SIM LIMPEZA: SIM
ÔNIBUS: SIM PAVIMENTAÇÃO: SIM MEIO FIO / SARJETA: SIM
ESGOTO: SIM COLETA DE LIXO: SIM TELEFONE: NÃO

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO
CARACTERÍSTICA: 5 - Construído PEDOLOGIA: 1 - Normal
SITUAÇÃO: 2 - Uma Frente TOPOGRAFIA: 4 - Plano
LIMITAÇÃO: Murado CONFIGURAÇÃO: 1 - Lote Urbano

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO
CARACTERÍSTICA: 1 - Casa REVESTIMENTO EXTERNO: 2 - Pintura
SITUAÇÃO: 1 - Frente ESTADO: 3 - Regular
UTILIZAÇÃO: 7 Escola Particular SIT. IM. COMERCIAL: 1 - Frente de Rua

LANÇAMENTOS
VALOR VENAL: 812.615,37 1º LANÇAMENTO: 01/01/1983
VALOR ITU: 188.455,58 VALOR IPU: 624.159,79 VALOR TAXA LIXO: 329,84

NOME ANTERIOR DO LOGRADOURO
001295 ARISIO LESSA

HISTÓRICO
21/10/2008 EQUIPE DE SUPORTE Lançamento predial anterior a janeiro de 1983 com 287m² de área construída. Retificado a área construída para 569,86m² a partir de janeiro de 2000.
29/01/2015 MITRA - ACESSO EM REDE E Alteração de valor venal (territorial, predial e total) feito pela empresa Mitra(Geoprocessamento) para geração do IPTU 2015.
28/01/2016 MITRA - ACESSO EM REDE E Alteração de valor venal (territorial, predial e total) feito pela empresa Mitra(Geoprocessamento) para geração do IPTU 2016.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CAMPOS DOS GOYTACAZES - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS

TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE

Av. Alberto Torres nº. 310 - Centro - Campos/RJ
E-mail: cartsetimo@gmail.com - Tel.: (22) 2723-0344

FICHA TAILO

REGISTRO DE IMOVEIS

LIVRO 2

MATRÍCULA LIVRO

11.409

2-AP

253



MATRÍCULA N.º 11.409. DATA: 17 de Outubro de 1989.

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL: Área de terras desmembrada do terreno nº 14/18 da Rua Arisio Lessa, nesta cidade, 1º sub-distrito do 1º distrito deste Município, medindo 6,60m. de largura numa face onde confronta com o restante do imóvel que continua a pertencer aos vendedores, 17,00m. de comprimento de um lado, dividindo-se com o outorgado comprador colégio João XXIII, 17,00m. de comprimento do outro lado, dividindo-se com José Sanguedo, Wilson A Araújo e Morgado Pinto e finalmente, nos fundos tem a largura de 6,60m. dividindo-se com Maria Alves. **NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO:** Ivaldo Freitas Maciel e sua mulher Lea Guarino Bastos Maciel, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele comerciante e ela professora, inscritos no CPF sob nº 213.705.917-72, residentes a Rua Nahim Matheus nº 54, nesta cidade. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R1/11.005, fl. 136, do Lº 2AC da 6ª Circunscrição.

REGISTRO N.º 01. DATA: 17 de Outubro de 1989. O imóvel acima matriculado, foi adquirido por Externato João XXIII, com sede nesta cidade, na Rua Arisio Lessa nº 22, inscrito no CGC sob nº 28.976.603/0001/42 por compra feita a Ivaldo Fritas Maciel e sua mulher D. Lea Guarino Bastos Maciel, já qualificados, conforme escritura de compra e venda de 12 de Outubro de 1989, lavrada em notas do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, no valor de NCZ\$ 15.000,00 (quinze mil cruzeiros). O Oficial. Edalmo Nunes de Souza.

REGISTRO N.º 02. DATA: 02 de Setembro de 1996. O imóvel acima matriculado e registrado, fica gravado com primeira e especial hipoteca a favor do Banco do Brasil S/A, com sede na Capital Federal, inscrita no CGC/MF nº 00.000.000/0005-15, no valor de R\$ 37.800,0 (trinta e sete mil e oitocentos reais). Encargos Financeiros - Os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente sofrerão incidência de encargos calculados com base na Taxa Básica - Financeira - TBF, na forma regulamentada pelo Banco Central do Brasil, ou outro índice que legalmente venha substituí-la, acrescida de sobretaxa de 1,50% ao mês, correspondente a 19,560% efetivo ao ano. Os encargos definidos no caput desta cláusula serão calculados, debitados/capitalizados e exigidos na respectiva data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, sendo exigidos juntamente com as parcelas do principal, proporcionalmente aos seus valores nominais. Para efeito do disposto nesta cláusula, considera-se data-base, em cada mês o dia correspondente ao vencimento da operação, em caso de inadimplência desta operação, em substituição aos encargos de normalidade, incidirão: a) comissão de permanência calculada a taxa de mercado, conforme faculta a resolução 1.129 de 15.05.1986, do Conselho Monetário Nacional; b) Juros e moratórios a taxa efetiva de 1% ao ano; c) Multa de 10% incidente, nas datas das amortizações, sobre os valores amortizados e na liquidação final, sobre o saldo devedor apresentado naquela data. Os encargos de que tratam os itens A e B retro serão calculados, debitados e capitalizados no último dia de cada mês e na liquidação final da dívida, para serem exigíveis juntamente com as parcelas de principal amortizadas/liquidadas proporcionalmente aos seus valores nominais. A multa de que trata o item C retro, será calculada, debitada/capitalizada e exigível nas datas das amortizações e na liquidação final da dívida. O presente contrato vencerá de 2 (dois) anos obrigando-se o assuntor a pagar em 07.09.98, todas as responsabilidades dele oriundas, aí compreendidos: principal, comissão, reajuste monetário, juros, outros acessórios e quaisquer despesas, independentemente de qualquer aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial. Sem prejuízo do vencimento estipulado, a dívida resultante deste contrato será paga em (vinte e quatro) prestações mensais consecutivas, vencendo-se a primeira em 07.10.96, e a última em 07.9.98, correspondendo cada uma delas em suas datas os seus respectivos vencimentos da divisão do saldo de

SECRETARIA DE IMOVEIS REAIS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Associação dos Notários e Registradores do Estado



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CAMPOS DOS GOYTACAZES - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS
TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE
Av. Alberto Torres nº. 310 - Centro - Campos/RJ
E-mail: cartsetimo@gmail.com - Tel.: (22) 2723-0344

FICHA TAB

REGISTRO DE IMOVEIS 8

LIVRO 2

MATRÍCULA LIVRO FOLHA

11.409

2-AP

253



excluídas eventuais parcelas exigidas, pelo número de prestações a pagar, conforme Escritura de Confissão e Assunção de Dívida, com Garantia Hipotecária e Fidejussória, lavrada em 30 de Agosto de 1996, nas notas do Cartório do 12º Ofício desta Comarca, em que figuram como credor o Banco do Brasil S/A, como devedor João ManOel Rangel, como assuntor - Externato João XXIII Ltda. e como fiadores José Guilherme Rangel e s/m. Vicentina Sendra Rangel. Que integram o presente registro todas as demais cláusulas, condições e estipulações constantes na escritura mencionada, embora aqui não consignadas. O Oficial. Edalmo Nunes de Souza.

REGISTRO N.º 03. DATA: 04 de Junho de 2002. O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo área de terras desmembrada do terreno nº14/18 da rua Arisio Lessa, nesta cidade de Campos- RJ., fica gravado com penhora, cujo teor é o seguinte: Armas. Poder Judiciário. Justiça Federal. de 1ª Instância. Mandado de Penhora, Avaliação e Registro- nº 875/2002. Execução Fiscal. Processo nº 99.0300502-4, Exequente: União Federal. Executado: Externato João XXIII Ltda., Endereço do Executado. Rua Arisio Lessa, 22- Centro - Nesta. CGC. nº28976603/0001-42. Finalidade: 1- Proceda, o Sr. Oficial de Justiça ao qual este for apresentado, indo devidamente assinado, extraído dos autos do Executivo Fiscal epigrafado, à penhora de tantos bens quantos bastem para garantia do Juízo, bem como a sua avaliação e respectivo registro se for o caso, nomeando, ainda, o depositário. Valor do Débito: R\$7.865,74, (Fls.40), conforme cálculo datado de 12.03.2002. Observação: O Oficial de Justiça deverá, quando o registro do bem se fizer necessário, cumprir o provimento 31/2000 da Corregedoria Geral de Justiça, disponível no Setor de Mandados. Despacho: Cumpra-se o despacho de fls. 19. Endereço da Primeira Vara de Justiça Federal de Campos: Praça São Salvador nº 62,6º andar. Expedi este mandado por ordem do MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Campos /RJ., devendo ser cumprido por Oficial de Justiça. Campos dos Goytacazes/RJ., 29 de Abril de 2002. Assinado. Fernando Rocha Guimarães. Diretor da Secretaria. Primeira Vara Federal de Campos-RJ. O Oficial Edalmo Nunes de Souza.

REGISTRO N.º 04. DATA: 04 de Junho de 2002. O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo área de terras desmembrada do terreno nº14/18 da rua Arisio Lessa, nesta cidade de Campos- RJ., fica gravado com penhora, cujo teor é o seguinte: Armas. Poder Judiciário. Justiça Federal. de 1ª Instância. Mandado de Penhora, Avaliação e Registro- nº 881/2002. Execução Fiscal. Processo nº 99.0301607-7, Exequente: União Federal. Executado: Externato João XXIII Ltda., Endereço do Executado. Rua Arisio Lessa, 22- Centro - Nesta. CGC. nº28976603/0001-42. Finalidade: 1- Proceda, o Sr. Oficial de Justiça ao qual este for apresentado, indo devidamente assinado, extraído dos autos do Executivo Fiscal epigrafado, à penhora de tantos bens quantos bastem para garantia do Juízo, bem como a sua avaliação e respectivo registro se for o caso, nomeando, ainda, o depositário. Observação 1- Exceto o bem oferecido as fls., 14, TDA. Observação: O Oficial de Justiça deverá, quando o registro do bem se fizer necessário, cumprir o provimento 31/2000 da Corregedoria Geral de Justiça, disponível no Setor de Mandados. Valor do Débito: R\$11.769,45, (Fls.56), conforme cálculo datado de 12.03.2002 Despacho: Cumpra-se o despacho de fls. 31. Endereço da Primeira Vara de Justiça Federal de Campos: Praça São Salvador nº 62,6º andar. Expedi este mandado por ordem do MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Campos /RJ., devendo ser cumprido por Oficial de Justiça. Campos dos Goytacazes/RJ., 29 de Abril de 2002. Assinado. Fernando Rocha Guimarães. Diretor da Secretaria. Primeira Vara Federal de Campos-RJ. O Oficial Edalmo Nunes de Souza.

REGISTRO N.º 05. DATA: 04 de Junho de 2002. O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo área de terras desmembrada do terreno nº14/18 da rua Arisio Lessa, nesta cidade de Campos- RJ., fica gravado com penhora, cujo teor é o seguinte: Armas. Poder Judiciário. Justiça Federal. de 1ª Instância



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CAMPOS DOS GOYTACAZES - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS
TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE
Av. Alberto Torres n.º. 310 - Centro - Campos/RJ
E-mail: cartsetimo@gmail.com - Tel.: (22) 2723-0344

FICHA TAILO		
REGISTRO DE IMOVEIS		
LIVRO 2		
MATRÍCULA	LIVRO	FOLHA
11.409	2-AP	253



Mandado de Penhora, Avaliação e Registro- n.º 891/2002. Execução Fiscal. Processo n.º99.0301641-7, Exequente: União Federal. Executado: Externato João XXIII Ltda., Endereço do Executado. Rua Arisio Lessa, 22- Centro - Nesta. CGC. n.º28976603/0001-42. Finalidade: 1- Proceda, o Sr. Oficial de Justiça ao qual este for apresentado, indo devidamente assinado, extraído dos autos do Executivo Fiscal epigrafado, à penhora de tantos bens quantos bastem para garantia do Juízo, bem como a sua avaliação e respectivo registro se for o caso, nomeando, ainda, o depositário. Observação 1- Exceto o bem oferecido as fls. 15, (TDA). Observação: O Oficial de Justiça deverá, quando o registro do bem se fizer necessário, cumprir o provimento 31/2000 da Corregedoria Geral de Justiça, disponível no Setor de Mandados. Valor do Débito: R\$96.106,83, (Fls.55), conforme cálculo datado de 12.03.2002 Despacho: Cumpra-se o despacho de fls. 31. Endereço da Primeira Vara de Justiça Federal de Campos: Praça São Salvador n.º 62,6º andar. Expedi este mandado por ordem do MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Campos /RJ., devendo ser cumprido por Oficial de Justiça. Campos dos Goytacazes/RJ., 30 de Abril de 2002. Assinado. Fernando Rocha Guimarães. Diretor da Secretaria. Primeira Vara Federal de Campos-RJ. O Oficial Edalmo Nunes de Souza.

REGISTRO N.º 06. DATA: 04 de Junho de 2002. O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo área de terras desmembrada do terreno n.º14/18 da rua Arisio Lessa, nesta cidade de Campos- RJ., fica gravado com penhora, cujo teor é o seguinte: Armas. Poder Judiciário. Justiça Federal. de 1ª Instância. Mandado de Penhora, Avaliação e Registro- n.º 874/2002. Execução Fiscal. Processo n.º 99.0300484-2, Exequente: União Federal. Executado: Externato João XXIII Ltda., Endereço do Executado. Rua Arisio Lessa, 22- Centro - Nesta. CGC. n.º28976603/0001-42. Finalidade: 1- Proceda, o Sr. Oficial de Justiça ao qual este for apresentado, indo devidamente assinado, extraído dos autos do Executivo Fiscal epigrafado, à penhora de tantos bens quantos bastem para garantia do Juízo, bem como a sua avaliação e respectivo registro se for o caso, nomeando, ainda, o depositário. Valor do Débito: R\$13.087,96, (Fls.41), conforme cálculo datado de 12.03.2002. Observação: O Oficial de Justiça deverá, quando o registro do bem se fizer necessário, cumprir o provimento 31/2000 da Corregedoria Geral de Justiça, disponível no Setor de Mandados. Despacho: Cumpra-se o despacho de fls. 20. Endereço da Primeira Vara de Justiça Federal de Campos: Praça São Salvador n.º 62,6º andar. Expedi este mandado por ordem do MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Campos /RJ., devendo ser cumprido por Oficial de Justiça. Campos dos Goytacazes/RJ., 29 de Abril de 2002. Assinado. Fernando Rocha Guimarães. Diretor da Secretaria. Primeira Vara Federal de Campos-RJ. O Oficial Edalmo Nunes de Souza.

AVERBAÇÃO N.º 07. DATA: 18 de Julho de 2002. Fica averbado o cancelamento da hipoteca registrada sob n.º 2, em virtude de quitação obtida por Externato João XXIII, de seu credor hipotecário o Banco do Brasil S/A, conforme documento de quitação para esse fim expedido em 18 de Novembro de 1998, ficando dessa forma liberada a área de terras desmembrada do terreno n.º 14/18 da Rua Arisio Lessa, nesta cidade de Campos/RJ., deste ônus que o gravava. O Oficial. Edalmo Nunes de Souza.

AVERBAÇÃO N.º 08. DATA: 18 de Junho de 2013. Fica averbado a penhora do imóvel situado na Rua Arisio Lessa, n.º 14/18, Centro, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ, conforme Mandado de Penhora n.º MEF.0201.000371-0/2013, Classe: Execução Fiscal, Processo: 0001384-37.2011.4.02.5103 (2011.51.03.001384-3), onde figuram como parte Autora: UNIÃO FEDERAL/FAZENDA NACIONAL e parte Ré: EXTERNATO JOÃO XXIII LTDA/CNPJ n.º 28.976.603/0001-42, em razão da dívida no valor de R\$799.808,27- recál em 23/08/2012, expedido em 04/03/2013, por ordem do MM. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes/RJ, Exmo. Sr. Dr. Elder Fernando Luciano, assinado eletronicamente por Luciano Pires de Moraes, Diretor



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CAMPOS DOS GOYTACAZES - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS
TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA
RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE
Av. Alberto Torres nº. 310 - Centro - Campos/RJ
E-mail: cartsetimo@gmail.com - Tel.: (22) 2723-0344

FICHA TALA
REGISTRO DE IMOVEIS
LIVRO 2

MATRÍCULA	LIVRO	FOLHA
11.409	2-AP	253



Secretaria da 1ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes/RJ. O Oficial Edalmo Nunes De Souza.

ANOTAÇÃO: Tendo em vista a mudança para o sistema de fichas, o registro continua na Ficha nº. 001, da Matrícula nº. 11.409. Campos dos Goytacazes, 29/11/2013.

EM BRANCO

EM BRANCO





**REGISTRO GERAL
LIVRO 2**

MATRÍCULA

011409

FICHA

001

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº. 11.409, Lº 2AP, FL. 253.

PREN.00011409/00011 DATA: 29/11/2013 PROTOCOLO: 00099577

Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº. MEF.0202.001005-6/2013
- 2ª Vara Federal desta Comarca.

R.9/00011409 DATA: 10/01/2014 PROTOCOLO: 00099577

Nos termos do Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº. MEF.0202.001005-6/2013, expedido em 23/10/2013 pela 2ª Vara Federal desta Comarca, dos autos do processo de Execução Fiscal nº. 0000088-09.2013.4.02.5103 (2013.51.03.000088-2), por ordem do MM. Juiz Federal Dr. Alfredo de Almeida Lopes, em que consta com exequente União Federal/Fazenda Nacional, e como executado Externato João XXIII Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 28.976.603/0001-42, fica gravado com penhora o imóvel objeto desta matrícula, para pagamento do débito de R\$37.721,57, conforme cálculo de 11/08/2012, avaliado o imóvel no valor de R\$561.000,00 (quinhentos e sessenta e um mil reais). Foi nomeada como fiel depositária Adalgisa Sendra Rangel, inscrita no CPF/MF sob nº. 795.009.787-68, residente na rua Dr. Siqueira, 280 Apto. 201, nesta cidade. O Oficial

PREN.00011409/00011 DATA: 17/10/2017 PROTOCOLO: 00120913

Mandado de Citação, Penhora e Avaliação nº. MEF.0202.001156-4/2017-
2ª Vara Federal desta Comarca.

R.10/00011409 DATA: 25/10/2017 PROTOCOLO: 00120913

O imóvel acima matriculado e registrado, fica gravado com Penhora, conforme Mandado de citação, Penhora, Registro de Penhora, Avaliação e Intimação - EF, MEF.0202.001156-4/2017, expedido pelo cartório da 2ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes/RJ, Processo nº 0150517-46.2017.4.02.5103 (2017.51.03.150517-8); Exequente: Fazenda Nacional e Executado: Externato João XXIII Ltda - EPP; Valor do débito: R\$1.157.069,10 atualizado em 18/07/2017. O Oficial Selo Eletrônico Número: ECGT 52936 III.

PREN.00011409/00011 DATA: 22/03/2018 PROTOCOLO: 00122134

Mandado de Penhora.

PREN.00011409/00011 DATA: 22/03/2018 PROTOCOLO: 00122135

Mandado de Retificação de Penhora, Avaliação e Intimação -
MEF.0202.000166-4/2018 - 2ª Vara Federal desta Comarca.

R.11/00011409 DATA: 03/04/2018 PROTOCOLO: 00122135

O imóvel acima matriculado e registrado, fica gravado com Penhora, conforme Mandado de Retificação de Penhora, Avaliação e Intimação - EF, MEF.0202.000166-4/2018, expedido pelo cartório da 2ª Vara Federal de Campos dos Goytacazes/RJ, Processo nº 0109121-89.2017.4.02.5103 (2017.51.03.109121-9); Exequente: União

CONTINUA NO VERSO...

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

803516



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE VALOR DE VENDA

IMÓVEL AVALIADO: Imóvel COMERCIAL situada na Rua Arizio Lessa, 22, Pq. Pelinca – Cep 28035-000, Campos dos Goytacazes, RJ.

1. INTRODUÇÃO

Este parecer de avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2, Avaliação de Imóveis Urbanos, e da Lei 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis, e a Resolução 1066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

2. OBJETIVO

Avaliar o Imóvel para fins de **Atualização de Valor de Mercado** dentro das características do mercado Imobiliário e determinar o **Real Valor para Venda do Imóvel**.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel COMERCIAL situada na Rua Arizio Lessa, 22, Pq. Pelinca, Cep: 28.035-000 - Campos dos Goytacazes, RJ.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Comercial, situado na Rua Arizio Lessa, 22, Pelinca Cep: 28.022-680 - Campos dos Goytacazes, RJ com terreno com uma área total de 344 m², área construída de 569,86 m² com instalações pertinentes a funcionamento do Colégio João XXIII.

4. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O Imóvel caracteriza por se localizar em área Comercial e Residencial de Campos dos Goytacazes, em área com acesso a transporte público, shopping center, Bancos, farmácias, supermercados e toda infraestrutura.

5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O Método Empregado – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração às diversas tendências e flutuações do mercado Imobiliário, sendo este o mais recomendado e utilizado para Avaliação de Imóveis.

O Método empregado levou em consideração, acabamento, concorrentes mais próximos com características semelhantes localização do imóvel, instalações, tamanho do Terreno, conservação etc.

- Luiz Ernandes Terra de Souza - CRECI – RJ 35038 – CNAI - 15753

6. AVALIAÇÃO

A pesquisa de mercado foi realizada em **27/02/2021**, baseou-se em informações do avaliador e perito devidamente credenciado ao CRECI-RJ, citados acima, proprietários de Imóveis vizinhos e com características similares aos **IMÓVEIS** avaliados.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS.

É do entendimento do Corretor de Imóvel e Avaliador que o valor para o imóvel avaliado, o valor é de:

Em 2021;

- Valor mínimo de Venda: **R\$ 792.000,00** (setecentos e noventa e dois mil reais).

- Valor médio de Venda: **R\$ 880.000,00** (oitocentos e oitenta mil Reais).

- Valor máximo de Venda: **R\$ 968.000,00** (novecentos e sessenta e oito mil Reais).

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

ATENDENDO AOS PRINCÍPIOS DA NBR14.653-2, E DA LEI 653078, ALÉM DA RESOLUÇÃO 1066/2007DO COFECI.

IMÓVEL - IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS, LOCALIZADO NA RUA ARIZIO LESSA, 22, PARQUE PELINCA, CAMPOS DOS GOYTACAZES- RJ.

DESCRIÇÃO - Trata-se de Imóvel com características para uso Comercial, em área Central desta Cidade, servido por toda infra estrutura necessária, além de total facilidade de acesso, estando próximo a todo o comercio da região além de Bancos, Farmácias, Supermercados e outros.

Área de terreno - 344,00 m²

Área construída - 569,86 m²

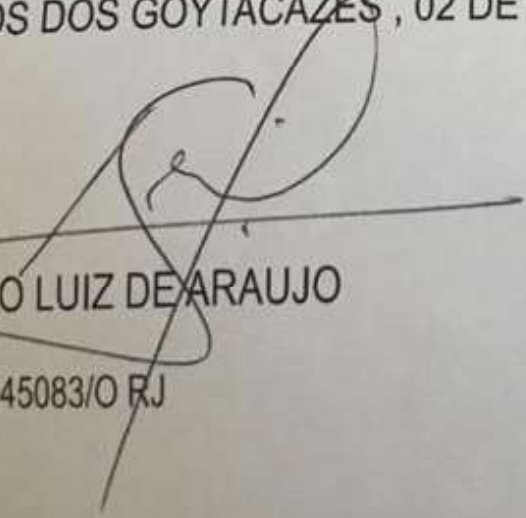
No local hoje funcionam as instalações do Colégio João XXIII

**Avaliação feita utilizando o Método Comparativo de Dados, levando em conta a pesquisa com profissionais do Mercado Imobiliário para imóveis de características semelhantes na mesma região.*

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 900.000.00 (NOVECIENTOS MIL REAIS) SENDO PERFEITAMENTE ACEITÁVEL UMA VARIAÇÃO NO VALOR DE ATÉ 10% PARA MAIS OU PARA MENOS.

CAMPOS DOS GOYTACAZES , 02 DE MARÇO DE 2.021


RICARDO LUIZ DE ARAUJO

CRECI - 045083/O RJ

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados da Comarca de Campos dos Goytacazes de Campos dos Goytacazes



Comarca de Campos dos Goytacazes
Cartório do 2º Juizado Especial Cível
Processo: 0026500-61.2020.8.19.0014
Mandado: 2021025641
Documento: 538/2021/MND

CERTIDÃO

Certifico que procedi a avaliação do imóvel constante do mandado, cujo Laudo segue anexo. Foram cumpridas as demais formalidades legais. O referido é verdade e dou fé.

Campos dos Goytacazes, 14 de junho de 2021.

Francisco Montezano Matheus de Oliveira - 01/15183

Resultado do Mandado: Positivo





Estado do Rio de Janeiro
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Carta Precatória – 2º Juizado Especial Cível - Campos dos Goytacazes – RJ.

Processo: 0026500-61.2020.8.19.0014 – Juízo Deprecado

Processo: 0457666-61.2015.8.19.0001 – Juízo Deprecante

Autor: Pedro Sucupira do Rego Maciel

Réu: João Manoel Rangel e Outros

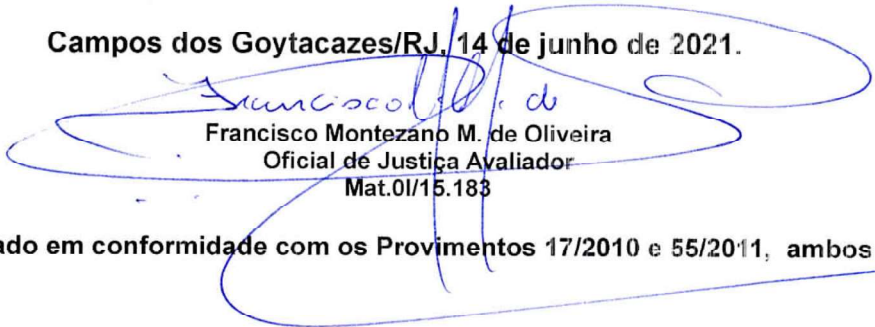
LAUDO DE AVALIAÇÃO

FRANCISCO MONTEZANO MATHEUS DE OLIVEIRA, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 01/15.183, lotado na Central de Cumprimento de Mandados, da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, em cumprimento ao **Mandado de Avaliação nº 538/2021**, cadastrado na **Central de Mandados sob o nº 2021/25641**, expedido nos autos do Processo em epígrafe, em curso no Cartório d 2ª Juizado Especial Cível desta Comarca, avaliou o seguinte bem:

♦ Imóvel situado na Rua Arisio Lessa nº 22/24, Parque Pelinca, nesta cidade, registrado sob nº 11409, extraído do Livro 2-AP, às fls 253, do Cartório do 7º Ofício, com área construída de 569,86 m², e a área total de 344,00m², denominado Externato João XXIII Ltda, prédio com dois pavimentos, sendo o térreo constituído: secretaria, direção, varandão, pátio, cantina, 04 salas de aula, 01 biblioteca, 03 banheiros comuns e 01 banheiro acessível e no pavimento superior: 11 salas de aula, 02 banheiros, 01 almoxarifado, 01 sala da coordenação, 01 sala dos professores. O imóvel é todo em piso frio (com exceção na sala da coordenação que é em piso de ardósia), com escadaria de mármore (escurecido), o pátio tem piso de bloquetes sextavados e intertravados, pintados na cor azul. O imóvel apresenta-se em excelente estado de conservação (no que tange ao acabamento e pintura de seus cômodos) estando situado em área privilegiada (Zona 01), cercado, bancos, hospitais, farmácias, residências e um comércio variado, o qual avalei em R\$870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais).

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais)
Nada mais havendo a avaliar, lavro o presente que dato e assino.

Campos dos Goytacazes/RJ, 14 de junho de 2021.


Francisco Montezano M. de Oliveira
Oficial de Justiça Avaliador
Mat.01/15.183

Laudo elaborado em conformidade com os Provimentos 17/2010 e 55/2011, ambos da CGJ/RJ