

Processo nº 0026188-56.2018.8.19.0014

Ação: Extinção de condomínio c/c alienação de coisa comum c/c arbitramento de aluguel e pedido de tutela de urgência

Requerente: Jorge Luiz Bessa Cabral

Réu: Regina Lúcia Couto Reis

Mandado nº 2018/063720

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

**CÁSSIA SIMONE LEMOS MOTHÉ VENANCIO**, Oficial de Justiça Avaliadora, lotada da Central de Cumprimento de Mandados da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 5171/2018/MND, expedido nos autos da ação em epígrafe em curso pelo Juízo da 3ª Vara de Família desta Comarca, avaliou o seguinte bem:

Prédio residencial e respectivo terreno nº 287 da rua Padre Carmelo, nesta cidade, 2º sub-distrito do 1º distrito Municipal, com área construída de 214,82 metros quadrados, medindo seu terreno 9 (nove) metros de largura por 32 (trinta e dois) metros de comprimento, confrontando-se: pela frente com a rua Padre Carmelo; por um lado com o prédio 285; pelo outro lado com o prédio nº 293; e pelos fundos com quem de direito. Imóvel este inscrito sob o nº 036.300-6, tendo como código de logradouro o nº 7021. Adquirido pelo título devidamente registrado sob o nº 29.505, fl. 289 do Livro 3-P, desta Circunscrição. Inscrição municipal nº 36615 e código de logradouro nº 7064 e está assim caracterizado: localizado em rua asfaltada, com iluminação, rede de esgoto e abastecimento de água públicos. A fachada do imóvel é fechada com muro alto de pedra, um portão de entrada social dois portões (de correr) em alumínio pintado de branco. A edificação não é de frente para a rua e possui dois pavimentos. Calçada em pedra. Cobertura em telha colonial na cor de argila. Garagem coberta e com piso cerâmico, com vaga para dois carros, parede lateral em revestimento lavável,

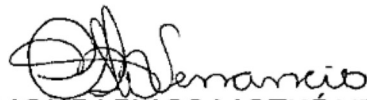
colunas em pedra e piso cerâmico. Janelas e portas em madeira pintada de marrom, sendo as janelas com grade, veneziana e vidro e a algumas portas em madeira e vidro. Imóvel geminado em um dos lados. Do outro lado corredor sem cobertura e com piso em pedra. Imóvel com revestimento externo em meia parede de alvenaria pintada e a outra metade de revestimento em pedra. A área edificada é composta; no pavimento térreo de: sala de estar (piso porcelanato), sala de jantar (piso cerâmico), cozinha (piso cerâmico, revestimento lavável até o teto, bancada em granito, um quarto, uma varanda nos fundos onde fica a área de serviço, coberta, gradeada e com uma bancada de pia em granito e com duas cubas de alumínio, banheiro com teto de forro em PVC, um salão nos fundos com quarto de guardados e banheiro, além de uma bancada de pia em granito, sem armário. No pavimento superior de: três quartos, sendo uma suíte com banheiro; banheiro social, escritório e varanda de frente. Cômodos com armários e piso em cerâmica. Todos os banheiros com revestimento lavável até o teto e box em blindex. Escada de dois lances com piso de mármore e corre-mão em madeira. A pintura apresenta alguns pequenos pontos com infiltrações. Ventiladores de teto em alguns cômodos. Todo o imóvel possui piso cerâmico, inclusive na área sem cobertura localizada nos fundos. Banheiros com bancadas em granito e armário. Alguns cômodos possuem teto com forro em PVC branco. Imóvel em bom estado geral de conservação.

Atribuo ao **imóvel** objeto desta avaliação o valor de  
**R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).**

Quanto ao valor médio de mercado do **aluguel do referido imóvel**, considerando dados comparativos referente a outros imóveis com características semelhantes localizados nas proximidades e, ainda, características particulares do imóvel avaliado, atribuo o valor de **R\$ 1.200,00 (hum mil e duzentos reais)**

Nada mais havendo a avaliar, lavrei o presente laudo que dato e assino.

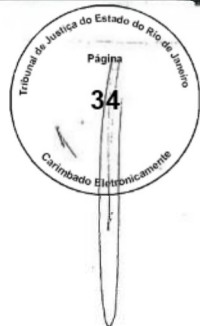
Campos dos Goytacazes/RJ, 10 de dezembro de 2018.



**CÁSSIA SIMONE LEMOS MOTHÉ VENANCIO**

**Oficial de Justiça Avaliador – Matr. 01/19130**

Laudo elaborado conforme artigos 353/361- CGJ/RJ.



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO  
PRIMEIRA CIRCUNSCRIÇÃO TERRITORIAL

DO

REGISTRO GERAL E DAS HIPOTECAS

CERTIDÃO

Bel. AMARILES DOS SANTOS MOTA,  
Oficial do Registro de Imóveis e das Hipotecas  
da Primeira Circunscrição Territorial da Cidade  
de Campos dos Goytacazes, no Estado do Rio de  
Janeiro e República Federativa do Brasil, por  
nomeação na forma da Lei etc...

nota nº 20545

C E R T I F I C O, que revendo em meu poder e  
Cartório os livros de REGISTROS DE IMÓVEIS, deles, no de nº 2-AE, à folha 236,  
constam os atos que me foram pedidos verbalmente por certidão, cujos teores são  
os seguintes: **MATRÍCULA Nº 9.042**. Campos, 26 de novembro de 1984. O imóvel  
nº 287 da Rua Padre Carmelo, nesta cidade, 2º sub-distrito do 1º distrito  
Municipal, com seu respectivo terreno que mede 9,00m. de largura por  
32,00m. de comprimento, confrontando-se na frente, com a rua Padre  
Carmelo, por um lado, com o prédio nº 285, pelo outro lado, com o prédio  
nº. 293, e, pelos fundos, com quem de direito. De propriedade de Ana  
Maria de Oliveira, brasileira, solteira, maior, proprietária, residente e  
domiciliada nesta cidade, inscrita no CPF nº 867.183.717-34. Adquirido  
pelo título devidamente registrado sob o nº 29.505 fls. 289 do Lº 3-P,  
desta Circunscrição. (a.) Alcimar Campos Maciel.

-----  
R.1/9.042. Campos, 26 de novembro de 1984. Ana Maria de Oliveira,  
brasileira, solteira, maior, proprietária, residente e domiciliada nesta  
cidade, inscrita no CPF nº 867.183.717-34, através da escritura de  
compra e venda de 18 de julho de 1984, das notas do Tabelião do 5º  
Ofício desta Comarca, transmitiu a Lenilson Barros Rangel, brasileiro,  
comerciante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com  
Jousehir Maria de Oliveira Rangel, residente e domiciliado nesta cidade,

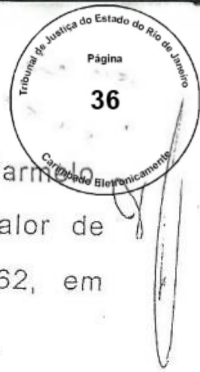
inscrito no CPF nº 378.424.397-53, o imóvel acima matriculado, pelo valor de Cr\$3.000.000,00. (a.) Alcimar Campos Maciel.

-----  
Av.2/9.042. Campos, 22 de outubro de 1987. Certifico que em virtude de acréscimo a unidade residencial nº 287 da rua Padre Carmelo, nesta cidade, 2º sub-distrito do 1º distrito Municipal, tem a área construída de 214,82m2, estando inscrita na Municipalidade sob o nº 036615-3 e codificado sob o nº 7.064. Tudo conforme requerimento do proprietário Lenilson Barros Rangel, instruído com cópia de seu título dominal, documentação hábil da PMCG, CND nº 358.989 série A de 03.09.87, do IAPAS e planta nº 143, aprovada em 08 de março de 1983, pela Secretária de Obras e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Campos. (a.) Alcimar Campos Maciel.

-----  
R.3/9.042. Campos, 07 de janeiro de 1988. Lenilson Barros Rangel e s/m. Jousehir Maria Oliveira Rangel, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF nº 378.424.397-53, através da escritura de compra e venda de 29 de outubro de 1987, das notas do Tabelião do 13º Ofício desta Comarca, transmitiram a Elso Gomes de Azeredo, brasileiro, funcionário da CERJ, casado sob o regime da comunhão de bens com Marlete Barbosa de Azevedo, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº 063.448.017-00, o imóvel acima matriculado, pelo valor de Cr\$800.000,00. (a.) Alcimar Campos Maciel.

-----  
R.4/9.042. Campos, 28 de janeiro de 1992. Elza Gomes Azeredo e s/m. Marlete Barbosa de Azeredo, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, ele eletricitário, ela do lar, residentes nesta cidade, CPF/MF nº 063.448.017/00, através da escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca de 05.12.1991, do Cartório do 11º Ofício desta Comarca, transmitiram a **JORGE LUIZ BESSA CABRAL** e s/m. **REGINA LÚCIA COUTO REIS CABRAL**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, CPF/MF nºs 472.538.517-49 e 501.392.827-34, respectivamente,





o imóvel acima matriculado, lançado sob o nº 287 da rua Padre Carmelo, nesta cidade, 2º sub-distrito do 1º distrito Municipal, pelo valor de Cr\$22.000.000,00. (Custas judiciais no Banco 107.Aut. 80ª062, em 26/12/1991). (a.) Carlos Augusto dos Santos Borges.

---

R.5/9.042. Campos, 28 de janeiro de 1992. **JORGE LUIZ BESSA CABRAL** e s/m. **REGINA LÚCIA COUTO REIS CABRAL**, já qualificados, através da escritura de compra e venda com pacto adjecto de hipoteca de 05.12.1991, do Cartório do 11º Ofício desta Comarca, hipotecaram em primeiro lugar e sem concorrência a favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI, entidade fechada de previdência privada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, CGC/MF nº 33.754.482/0001-24, o imóvel acima matriculado, para garantia da dívida de Cr\$23.517.558,16, que será paga a juros e taxa de 6% ao ano, no prazo de 240 meses, a contar de 01.02.1992. (Custas judiciais no Banco 107 Aut. 80ª062, em 26.12.1991). (a.) Carlos Augusto dos Santos Borges.

---

Av.6/9.042. Campos, 09 de março de 2001. Averbado que o Saldo devedor da hipoteca que grava o imóvel nº 287 da rua Padre Carmelo, objeto desta matrícula, em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI, passou a ser de R\$49.438,65, a ser pago através de 131 prestações mensais de capital e juros, sucessivas e postecipadas, de R\$314,44, com início em 01.03.2001, nos termos da escritura de alteração de cláusulas de financiamento, com retificação, de 23.02.2001 – 11º Ofício local. (a.) Amariles dos Santos Mota. Colado e inutilizado o selo nº BTT 84636.



---

Anotação: Prenotação: Protocolo nº 78.797, de 16/11/05. (retificação). (ª) Amariles dos Santos Mota. Colado e inutilizado o selo nº UIR 22.176.

---


Av.7/9.042. Campos, 18 de novembro de 2005. Averbado que o saldo devedor da hipoteca que grava o imóvel nº 287 da rua Padre Carmelo, objeto desta matrícula, registrada sob o nº R.5/9.042 e averbada sob o nº Av.6/9.042, em favor da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do

Brasil – Previ – já qualificada, passou a ser de R\$44.851,38, a ser pago através de 141 prestações mensais pagas e sucessivas no valor inicial de R\$516,48, sendo vencível a primeira em abril de 2005, nos termos da escritura pública de Aditivo de Retificação e ratificação de escritura de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca de 21/10/2005 – nº 26, fls. 74/76 do Lº 6286 – 6º Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro – RJ. Protocolo nº 78.797. (ª) Amariles dos Santos Mota. Colado e inutilizado o selo nº RHB 13314.

CERTIFICO MAIS a inexistência de registro de ações reais e pessoais reipersecutórias ou de quaisquer outros ônus incidentes sobre o imóvel objeto desta certidão, exceto o gravame acima. Os emolumentos devidos por esta certidão, no valor total de **R\$ 23,43**, sendo R\$ 8,50 (Obs: 5ª Tabela I) busca por imóvel, acrescida das taxas de Informática R\$ 2,40, da certidão R\$ 2,08 (Tabela 1), desarquivamento mais de 5 anos R\$ 4,81 (Tabela 1), 20% - R\$ 3,56 (Lei 3217/99), certidão por página (30) linhas R\$ 2,08 (Tabela I), foram devidamente pagos. **O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.** Cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro e República Federativa do Brasil. Extraída hoje por mim Jones Patrício Santos Silva  Eu, oficial, a subscrevo e assino. 

Campos dos Goytacazes, 21 de novembro de 2005.

**Amariles dos Santos Mota**  
Oficial - Mat.06/3786  
**Lenilton Manhães**  
Substituto – Mat. 94/4262

Conferida por   
Jones Patrício S. Silva.





**ATO PRATICADO**

TÍTULO: INSTRUMENTO PARTICULAR PARA AVERBAÇÃO

AVERBAÇÃO: CANCELAMENTOS do registro hipotecário nº R.5/9.042 e averbações Av.6 e Av.7/9.042, desta Circunscrição, sobre o imóvel nº 287 da Rua Padre Carmelo, objeto desta matrícula, em virtude da autorização expressa do credor - Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI.

AMARILES DOS SANTOS MOTA, TITULAR, certifica que, o documento acima identificado, prenotado sob o n.º 00116038 em 12/06/2018 ensejou, nesta data a efetivação do(s) seguinte(s) Ato(s): AV.8 DA MATRÍCULA 00009042 DO LIVRO 02 FLS 01;

**CUSTAS DO PROTOCOLO**

PRENOTAÇÃO:	R\$ 28,76
EMOLUMENTO:	R\$ 108,24
PMCMV (2%):	R\$ 1,95
FETJ:	R\$ 21,64
FUNDPERJ:	R\$ 5,41
FUNPERJ:	R\$ 5,41
FUNARPEN:	R\$ 4,32
VALOR MUTUA:	R\$ 0,00
VALOR ACOTERJ:	R\$ 0,00
VALOR ISS:	R\$ 0,00
TOTAL REG/AV.:	R\$ 146,97
TOTAL BIB:	R\$ 0,00
DISTRIBUIÇÃO:	R\$ 0,00
TOTAL .....	R\$ 175,73

**CUSTAS DO ATO**

EMOLUMENTO:	R\$ 108,24
PMCMV (2%):	R\$ 1,95
FETJ:	R\$ 21,64
FUNDPERJ:	R\$ 5,41
FUNPERJ:	R\$ 5,41
FUNARPEN:	R\$ 4,32
VALOR MUTUA:	R\$ 0,00
VALOR ACOTERJ:	R\$ 0,00
VALOR ISS:	R\$ 0,00
TOTAL:	R\$ 146,97

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 04 DE JULHO DE 2018

**AMARILES DOS SANTOS MOTA -**  
**MATRÍCULA: MAT. 06-3786**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônica

**ECKY 15412 JKL,**

Consulte a Validade do Selo em:  
<https://www3.trj.jus.br/sitepublico>

**OBSERVAÇÕES**

A presente Certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Art.211 da Lei nº 6.015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação da propriedade do imóvel, bem como a existência de ônus, gravames ou prenotações é feita através de certidão específica.





**CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO**

CERTIFICO E DOU FÉ HAVER PRENOTADO NESTA DATA O PRESENTE TÍTULO CONFORME OS DADOS ABAIXO:

N.º PROTOCOLO: 00116038      N.º RECIBO: 0004141/18.001  
 N.º LIVRO: 1D  
 N.º FOLHA: 260  
 TÍTULO APRESENTADO: INSTRUMENTO PARTICULAR PARA AVERBAÇÃO  
 APRESENTANTE: JORGE LUIZ BESSA CABRAL

EMOLUMENTO:	R\$ 21,17
PMCMV (2%):	R\$ 0,42
FETJ:	R\$ 4,23
FUNDPERJ:	R\$ 1,05
FUNPERJ:	R\$ 1,05
FUNARPEN:	R\$ 0,84
VALOR DO ISS:	R\$ 0,00
TOTAL:	R\$ 28,76

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 12 DE JUNHO DE 2018

*[Handwritten Signature]*

AMARILES DOS SANTOS MOTA -  
 MATRÍCULA: MAT. 06-3786

OBS.: O PRAZO DE EFICÁCIA DA PRESENTE PRENOTAÇÃO É DE 30 DIAS NA FORMA DO ARTIGO 205 DA LEI 6.015/73.

Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral de Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**ECKY 14218 EFG**  
 Consulte a Validade do Selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

**RIO DE JANEIRO**