



**Poder Judiciário**  
**Justiça do Trabalho**  
**Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região**

# **Carta Precatória Cível**

## **0100288-58.2021.5.01.0521**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 07/06/2021

**Valor da causa:** R\$ 0,01

**Partes:**

**AUTOR:** ARIJALCANA FRIZZERA SANTA MARIA

**ADVOGADO:** CLAUDIA BATISTA DA ROCHA

**ADVOGADO:** TARIK DAVID CAMBIAGHI

**RÉU:** VITORIA DALL OSSO DINIZ

**TERCEIRO INTERESSADO:** Destinatário de Ofício

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIA

CNPJ 31.846892/0001-70

Praça Mariana Rocha Leão, 20

Centro

Itatiaia RJ CEP: 27580-000

Página 1/1

Fis.: 2

Data: 13/07/2021

Jose Carlos Domingos

## Boletim Cadastral Imobiliário Ano 2021

### Localização do Imóvel:

Inscrição: 235.24.22.13.001	Proprietário: JOSE FERREIRA DINIZ
Cod. Imóvel: 7545	Contribuinte: JOSE FERREIRA DINIZ
Patrimônio:	Tipo imóvel: Urbano
Bairro: 14 CAMPO ALEGRE	Seção:
Logradouro: 339 Rodovia PRESIDENTE DUTRA	Nº Porta: 0
Complemento: ESCRITORIO E BOMBA - SENTI	Quadra: D
	Trecho:
	Lote:

### Endereço Correspondência:

JOSE FERREIRA DINIZ  
RUA NAIR ESTEVES, Nº0 BAIRRO: MONTESE - ITATIAIA - CEP: ITATIAIA

### Parâmetros do Terreno:

Area do Lote: 5.000,00 m <sup>2</sup>	Area da Fração: m <sup>2</sup>	Fração Ideal (FI): 0,3846 m <sup>2</sup>	Testada:
Forma (CFor):	InfraEstrutura:		
Nº Frentes (CNF):	Água Potável: SIM		
Localização (CLocL): MEIO QUADRA	Esgoto Sanitário: NAO		
Aprov. Solo (CAS):	Águas Pluviais: SIM		
Superfície/Pedologia (CSurp): NÃO INFORMADO	Rede Elétrica: SIM		
Topografia (CTop): PLANO	Pavimentação: SIM		

### Parâmetros da Edificação:

Área Edificada: 550,00 m <sup>2</sup>	Andar:	Cobertura:
Pavimentos:	Localização Vertical (CLocV):	
Localização Horizontal (CLocH):	Afastamento (CAF):	
Característica:	Situação: ISOLADA	
Conservação (CCon):	Uso: COMERCIAL	
Tipologia Construtiva (TC):		

### Padrão da Edificação:

Tipo de Edificação: POSTO DE COMBUSTÍVEL	Revestimento Externo: SEM
Alinhamento: RECUADA	Revestimento Interno: SEM
Posicionamento: FRENTE	Forro: ESPECIAL
Situação da Edificação: ISOLADA	Acabamento Interno: SEM
Estado de Conservação: BOA	Acabamento Externo: SEM
Estrutura: CONCRETO ARMADO	Instalação Elétrica: EMBUTIDA
Cobertura: ZINCO	Instalação Hidráulica: EMBUTIDA
Piso: CIMENTO	Instalação Sanitária: INTERNA SIMPLES
Esquadrias: SEM	

### Valor Venal:

Valor m<sup>2</sup>: R\$ 73,22 Terreno: R\$ 127.067,78 Edificação: R\$ 417.611,48 Venal CAI: Imóvel Total: R\$ 544.679,26

Cadastro por:	Data:
Revisado por:	Data:
Situação do Imóvel: Ativado	Data da Situação:

### Informações Complementares:

Imovel :7545 Area do Terreno :5000 Processo :2848/2010 - Alterações realizadas deacordo com informações do processo 2848/2010.  
Imovel :7545 Area do Terreno :5000 Processo :000 -  
Imovel :7545 Area do Terreno :5000 Processo :2848/2007 - Alterações realizadas deacordo com informações do processo 2848/2007.

# PREFEITURA MUNICIPAL DE ITATIAIA

CNPJ 31.846892/0001-70

Praça Mariana Rocha Leão, 20

Centro

Itatiaia RJ CEP: 27580-000

Página: 1/1 FLS.: 3

Data: 13/07/2021

Jose Carlos Domingos

## Boletim Cadastral Imobiliário Ano 2021

### Localização do Imóvel:

Inscrição: 235.24.22.13.002	Proprietário: JOSE FERREIRA DINIZ
Cod. Imóvel: 7546	Contribuinte: JOSE FERREIRA DINIZ
Patrimônio:	Tipo imóvel: Urbano
Bairro: 13 ITATIAIA	Seção:
Logradouro: 344 Rua JOSE ANIBAL CARNEIRO	Nº Porta: 0
Complemento: LOJA	Quadra: D
	Trecho:
	Lote:

### Endereço Correspondência:

JOSE FERREIRA DINIZ  
RUA NAIR ESTEVES , Nº0 BAIRRO: MONTESE - ITATIAIA - CEP: ITATIAIA

### Parâmetros do Terreno:

Area do Lote: 5.000,00 m <sup>2</sup>	Area da Fração: m <sup>2</sup>	Fração Ideal (FI): 0,1047 m <sup>2</sup>	Testada:
Forma (CFor):	InfraEstrutura:		
Nº Frentes (CNF):	Água Potável: SIM		
Localização (CLocL): MEIO QUADRA	Esgoto Sanitário: NAO		
Aprov. Solo (CAS):	Águas Pluviais: SIM		
Superfície/Pedologia (CSurp): NÃO INFORMADO	Rede Elétrica: SIM		
Topografia (CTop): PLANO	Pavimentação: SIM		

### Parâmetros da Edificação:

Área Edificada: 149,87 m <sup>2</sup>	Andar:	Cobertura:
Pavimentos:	Localização Vertical (CLocV):	
Localização Horizontal (ClocH):	Afastamento (CAF):	
Característica:	Situação: ISOLADA	
Conservação (CCon):	Uso: COMERCIAL	
Tipologia Construtiva (TC):		

### Padrão da Edificação:

Tipo de Edificação: PRÉDIO	Revestimento Externo: REBOCO
Alinhamento: RECUADA	Revestimento Interno: REBOCO
Posicionamento: FRENTE	Forro: LAJE
Situação da Edificação: ISOLADA	Acabamento Interno: PVA LATEX
Estado de Conservação: BOA	Acabamento Externo: PVA LATEX
Estrutura: CONCRETO ARMADO	Instalação Elétrica: EMBUTIDA
Cobertura: FIBRO-CIMENTO 1	Instalação Hidráulica: EMBUTIDA
Piso: CERAMICA	Instalação Sanitária: INTERNA SIMPLES
Esquadrias: FERRO	

### Valor Venal:

Valor m <sup>2</sup> : R\$ 75,93	Terreno: R\$ 39.748,47	Edificação: R\$ 113.795,33	Venal CAI:	Imóvel Total: R\$ 153.543,80
Cadastro por:	Data:			
Revisado por:	Data:			
Situação do Imóvel: Ativado	Data da Situação:			
<b>Informações Complementares:</b>				
Imovel :7546 Area do Terreno :5000 Processo :0000 -				
Imovel :7546 Area do Terreno :5000 Processo :2848/2010 - Alterações realizadas deacordo com informações do processo 2848/2010.				
Imovel :7546 Area do Terreno :5000 Processo :000 -				

Boletim Cadastral Imobiliário Ano 2021

Localização do Imóvel:

Inscrição: 235.24.22.13.003	Proprietário: JOSE FERREIRA DINIZ	
Cod. Imóvel: 7547	Contribuinte: JOSE FERREIRA DINIZ	
Patrimônio:	Tipo imóvel: Urbano	
Bairro: 13 ITATIAIA	Seção:	
Logradouro: 344 Rua JOSE ANIBAL CARNEIRO	Nº Porta: 0	Trecho:
Complemento: CHURRASCARIA	Quadra:	Lote:

Endereço Correspondência:

JOSE FERREIRA DINIZ  
 RUA NAIR ESTEVES , Nº0 BAIRRO: MONTESE - ITATIAIA - CEP: ITATIAIA

Parâmetros do Terreno:

Area do Lote: 5.000,00 m²	Area da Fração: m²	Fração Ideal (FI): 0,5107 m²	Testada:
Forma (CFor):	InfraEstrutura:		
Nº Frentes (CNF):	Água Potável: SIM		
Localização (CLocL): MEIO QUADRA	Esgoto Sanitário: NAO		
Aprov. Solo (CAS):	Águas Pluviais: SIM		
Superfície/Pedologia (CSurp): NENHUM	Rede Elétrica: SIM		
Topografia (CTop): PLANO	Pavimentação: SIM		

Parâmetros da Edificação:

Área Edificada: 730,47 m²	Andar:	Cobertura:
Pavimentos:	Localização Vertical (CLocV):	
Localização Horizontal (CLocH):	Afastamento (CAF):	
Característica:	Situação: ISOLADA	
Conservação (CCon):	Uso: COMERCIAL	
Tipologia Construtiva (TC):		

Padrão da Edificação:

Tipo de Edificação: RESTAURANTE	Revestimento Externo: REBOCO
Alinhamento: RECUADA	Revestimento Interno: REBOCO
Posicionamento: FRENTE	Forro: LAJE
Situação da Edificação: ISOLADA	Acabamento Interno: PVA LATEX
Estado de Conservação: BOA	Acabamento Externo: PVA LATEX
Estrutura: CONCRETO ARMADO	Instalação Elétrica: EMBUTIDA
Cobertura: CIMENTO AMIANTO	Instalação Hidráulica: EMBUTIDA
Piso: CERAMICA	Instalação Sanitária: INTERNA SIMPLES
Esquadrias: ALUMINIO	

Valor Venal:

Valor m²: R\$ 75,93 Terreno: R\$ 193.882,91 Edificação: R\$ 554.641,20 Venal CAI: Imóvel Total: R\$ 748.524,11

Cadastro por:	Data:
Revisado por:	Data:
Situação do Imóvel: Ativado	Data da Situação:

Informações Complementares:

Imovel :7547 Area do Terreno :5000 Processo :2848/2010 - Alterações realizadas deacordo com informações do processo 2848/2010.  
 Imovel :7547 Area do Terreno :5000 Processo :000 -  
 Imovel :7547 Area do Terreno :5000 Processo :2848/2007 - Digo, Alterações realizadas deacordo com informações do processo 2848/2007.





**Poder Judiciário**  
**Justiça do Trabalho**  
**Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região**

# **Carta Precatória Cível**

## **0100288-58.2021.5.01.0521**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 07/06/2021

**Valor da causa:** R\$ 0,01

**Partes:**

**AUTOR:** ARIJALCANA FRIZZERA SANTA MARIA

**ADVOGADO:** CLAUDIA BATISTA DA ROCHA

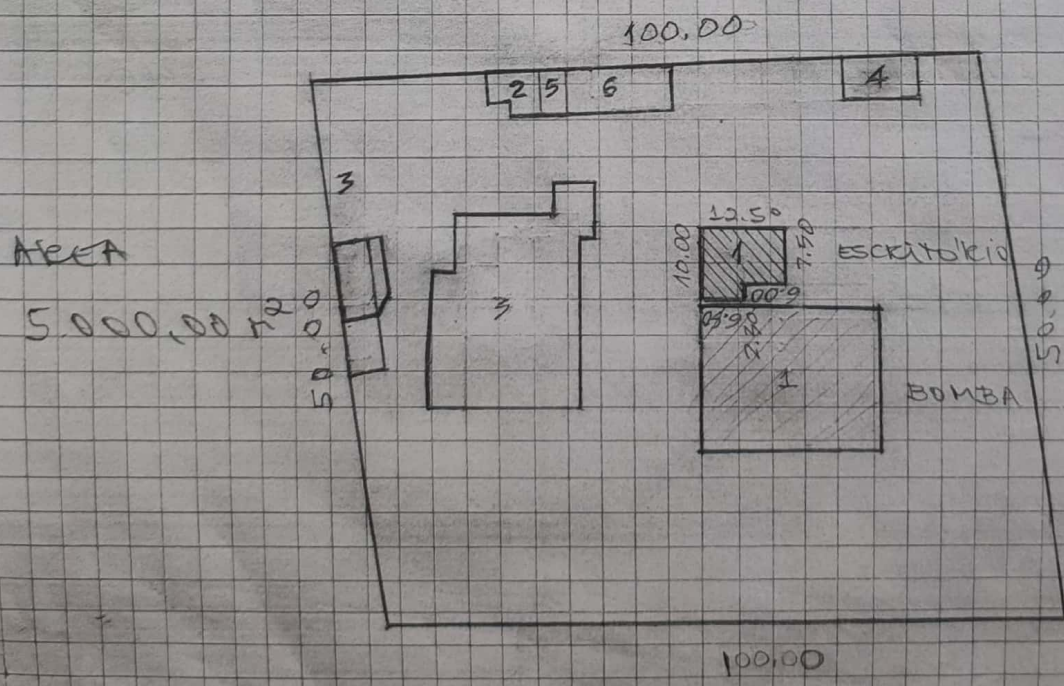
**ADVOGADO:** TARIK DAVID CAMBIAGHI

**RÉU:** VITORIA DALL OSSO DINIZ

**TERCEIRO INTERESSADO:** Destinatário de Ofício



5: ÁREA E MEDIDAS DA ESCRITURA (100,00 X 50,00).  
2656/00 -> Helder José Ferreira Lima: AP/Nº (05/05/00) -



R. JOSÉ ANTÔNIO CARNEIRO

ESCALA 1:1000

CADASTRADOR

FISCAL

REVISOR

Digitalizado com CamScanner



Assinado eletronicamente por: AUDREY CARDOSO BATISTA - Juntado em: 22/07/2021 14:50:36 - 5d3390b  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/21072214503275200000135904216?instancia=1>  
 Número do processo: 0100288-58.2021.5.01.0521  
 Número do documento: 21072214503275200000135904216



**Poder Judiciário**  
**Justiça do Trabalho**  
**Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região**

# **Carta Precatória Cível**

## **0100288-58.2021.5.01.0521**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 07/06/2021

**Valor da causa:** R\$ 0,01

**Partes:**

**AUTOR:** ARIJALCANA FRIZZERA SANTA MARIA

**ADVOGADO:** CLAUDIA BATISTA DA ROCHA

**ADVOGADO:** TARIK DAVID CAMBIAGHI

**RÉU:** VITORIA DALL OSSO DINIZ

**TERCEIRO INTERESSADO:** Destinatário de Ofício



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO**

PROCESSO Nº

0100288-58.2021.5.01.0522

1ª VT/ Rosende

Aos 13 dias do mês de Julho do ano de dois mil e 2021,  
na Rodovia Presidente Dutra s/nº Km 319,5 Campo Alegre, nesta comarca, em  
cumprimento ao mandado expedido pelo(a) MM. Dr(a). Juiz(a) da 1ª Vara do Trabalho, do(e)  
Rosende na execução movida por Luizleane Frizzera  
Santa Maria contra  
Vitória Leal Oso Diniz  
para cobrança da dívida de R\$ 39.866,14

(Trinta e nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e  
procedi à Penhora e Avaliação dos bens a seguir discriminados: quatorze centavos


Discriminação	Valor
<p>① Penhora dos débitos mensais devidos pela empresa <u>Europar Auto Posto Ltda</u> CNPJ: <u>11.361.394/0001-20</u>, objeto de contrato de locação averbado na Matrícula <u>2321</u> do <u>Ofício Único do Município de Itatiba</u> RJ, que atinja o valor total da dívida.</p>	<p>R\$ <u>39.866,14</u></p>
<p><b>VALOR TOTAL (R\$)</b> <u>39.866,14</u></p>	
<p>(<u>Trinta e nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e</u> <u>quatorze centavos</u></p>	

O valor total deste AUTO destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

753078 358 - TRT - Auto de Penhora e Avaliação




Ressalva(s): \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

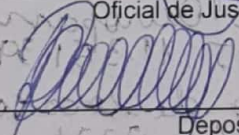
  
\_\_\_\_\_  
Oficial de Justiça Avaliador

**AUTO DE DEPOSITO**

Aos 13 dias do mês de Julho do ano de dois mil e 2021,  
feita a penhora de que trata o auto retro, dela assumiu o encargo de depositário o(a) Senhor(a)  
Paulo Rodolfo Fernandes da Silva (nacionalidade)  
brasileira (estado civil) solteira (profissional e função)  
gerente operacional residente em Rua Penheiro, casa 76  
Vila Penheiro, Bateria  
(documento de identificação) 451.206.027-54, o qual, como FIEL DEPOSITÁRIO, se obriga, sob  
as penas da lei, a não abrir mão dos bens penhorados, sem autorização expressa do(a) MM. Dr(a). Juiz(a)  
do Trabalho da Vara do Trabalho da Comarca de(o) \_\_\_\_\_.

E, para constar, eu Oficial de Justiça Avaliador, lavro o presente auto que assino com o  
depositário.

  
\_\_\_\_\_  
Oficial de Justiça Avaliador


  
\_\_\_\_\_  
Depositário

13-07-21

**CIÊNCIA DA PENHORA**

Aos 13 dias do mês de Julho do ano de dois mil e 2021,  
dei ciência da penhora executada, na pessoa do(a) Sr(a) Paulo Rodolfo  
Fernandes da Silva, o qual de tudo ficou ciente, inclusive de que  
tem o prazo de 05 dias para embargá-la, recebendo a contrafé.

Do que para constar, lavro a presente certidão, que assino.

  
\_\_\_\_\_  
Oficial de Justiça Avaliador

**TERMO DE RECOLHIMENTO**

Nesta data, recolho o presente mandado à MM. \_\_\_\_\_ Vara do Trabalho do(e)

Em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oficial de Justiça Avaliador

753078 358 - TRT - Auto de Penhora e Avaliação





**Poder Judiciário**  
**Justiça do Trabalho**  
**Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região**

# **Carta Precatória Cível**

## **0100288-58.2021.5.01.0521**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação:** 07/06/2021

**Valor da causa:** R\$ 0,01

**Partes:**

**AUTOR:** ARIJALCANA FRIZZERA SANTA MARIA

**ADVOGADO:** CLAUDIA BATISTA DA ROCHA

**ADVOGADO:** TARIK DAVID CAMBIAGHI

**RÉU:** VITORIA DALL OSSO DINIZ

**TERCEIRO INTERESSADO:** Destinatário de Ofício



**Ofício Único do Município de Itatiaia**  
Rua Prefeito Assumpção, 96-B - SL, Centro  
CEP: 27580-000 - Fone/Fax: (24) 3352-3386

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA 2.321 FICHA 01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

FICHA 01  
MATRÍCULA 2.321

**IMÓVEL:** Terreno desmembrado de maior porção do imóvel Acará, zona urbana do município de Itatiaia-RJ, localizado no Km 156 na Rodovia Presidente Dutra margem direita da segunda pista no sentido Rio X São Paulo, com área de 5.000,00m<sup>2</sup>, medindo 100,00m de frente confrontando com a faixa de domínio da Rodovia Presidente Dutra (DNER), 50,00m de um lado confrontando com uma valeta, com terrenos já vendidos por Adelaide Vieira da Silva, 50,00m em linha reta do outro lado, confrontando com maior porção do imóvel "Acará" e 100,00m nos fundos também confrontando com maior porção do imóvel "Acará". **Referência cadastral** n° 23.5.24.22.13.000. **PROPRIETÁRIOS:** José Ferreira Diniz, brasileiro, comerciante, inscrito no CPF/MF sob o n° 015.543.447-00; e, Vanda Ferreira Diniz, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF sob o n° 449.525.977-68, no estado civil de separados judicialmente, sem partilha de bens, estando o imóvel em comunhão, residentes e domiciliados em Resende-RJ. **Registro Anterior:** Matrícula 4602 do Cartório 3° Ofício de Resende-RJ. Itatiaia/RJ, 27/08/2010. Dou fé, \_\_\_\_\_ O Oficial. *Solaine Arantes Vaccache Bafieiro*  
Substituta  
Matr.: 94/10903

**AV-1/2.321 CONSIGNAÇÃO:** Constatam registrados no 3° Ofício de Resende, os seguintes atos: 1) em 26/01/1982, no ato R-1 da matrícula 4602, **Hipoteca em 1° Grau**, tendo como credora **Esso Brasileira de Petróleo S.A**, estabelecida no Rio de Janeiro, CGC n° 33.000.092/0037-70; e, 2) **Hipoteca em 2° Grau**, tendo como credora **Esso Brasileira de Petróleo S.A**, estabelecida no Rio de Janeiro, CNPJ n° 31.451.719/0001-72. Itatiaia, 27/08/2010. Dou fé, \_\_\_\_\_ O Oficial. *Solaine Arantes Vaccache Bafieiro*  
Substituta  
Matr.: 94/10903

**R-2/2.321 - TÍTULO: PARTILHA. FORMA DO TÍTULO:** Formal de Partilha, extraído dos autos da ação de arrolamento, processo n°1993.045.000145-3 que correu junto a 3ª Vara Cível da Comarca de Resende-RJ, sentença transitada em julgado em 27/04/2004, dos bens deixados pelo falecimento de **JOSÉ FERREIRA DINIZ**, ocorrido em 09/09/1993, **prenotado sob o n° 2882** em 18/08/2010. **VALOR:** R\$ 16.000,00. **TRANSMISSÃO:** ITD pago através da Guia n. 5.42.003301-1 em 28/07/2000. **TRANSMITENTE:** Espólio de **José Ferreira Diniz**. **ADQUIRENTE(S):** **HELDER JOSÉ FERREIRA DINIZ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, inscrito no CPF/MF sob o n°768.315.747-34, residente e domiciliado na Rua Nair Esteves, s/n°, Montese, Resende-RJ. Conforme provimento CGJ n°72/2009, foi feita a busca de indisponibilidade de bens, a qual gerou o número de consulta **0237010082732331**, não constando nenhum registro de indisponibilidade de bens em nome do transmitente. **Emolumentos:** Tab 5.1 R\$536,02; Tab 5 Obs 5° R\$10,65; Tab 1.2 R\$2,62; Tab 1.8 R\$4,03 (1X); Tab 1.6 R\$4,64 (3X); Tab 1.9 R\$3,02 (5X), Tab 1.10 R\$3,02 e Tab 2.1 R\$ 42,38; Subtotal R\$627,74; FETJ R\$125,54; FUNDPERJ R\$31,38; FUNPERJ R\$31,38; Mutua/Acoterj R\$9,07; distribuição R\$ 2,35; Prov CGJ72/2009-BIB: R\$13,11. Total R\$840,57. Itatiaia, 27/08/2010. Dou fé, \_\_\_\_\_ O Oficial. *Solaine Arantes Vaccache Bafieiro*  
Substituta  
Matr.: 94/10903

**R-3/2.321 - TÍTULO: COMPRA E VENDA. FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 18/08/2010 pelo Cartório do ofício Único de Itatiaia, livro 0013-E, fl. 017, **protocolada sob o n° 2878**, em 18/08/2010. **VALOR:** R\$16.000,00. **TRANSMISSÃO:** ITBI pago em 17/08/2010, através da guia n° 290/2010. **TRANSMITENTE:** **HELDER JOSÉ FERREIRA DINIZ**, acima qualificado. **ADQUIRENTE:** **VITÓRIA DALL'OSSO DINIZ**, brasileira, solteira, empresária, inscrita no CPF sob o n° 133.279.987-60, residente e domiciliada na cidade de Resende, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Nair Esteves, 100, Montese.

CONTINUA NO VERSO





LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 2.321 FICHA 01 VERSO

FICHA 01

MATRÍCULA 2.321

(R)-1 ato RQC41030 UJH

(R)-1 ato RQV36015 JIM

FSC MISC'D

Conforme provimento CGJ n°72/2009, foi feita a busca de indisponibilidade de bens, a qual gerou o número de consulta 0237010082752870, não constando nenhum registro de indisponibilidade de bens em nome do transmitente. Emolumentos: Tab. 5.1 R\$536,02 (2x); Tab 1.10, R\$3,02; Tab 1.9 (4x) R\$3,02; Tab 1.6 R\$7,66; Tab 1.8 R\$4,03, Tab 1.2 R\$2,62, Tab 5 obs5 R\$10,65; Subtotal: R\$570,04; FETJ: R\$114,00; FUNDPERJ: R\$28,50; FUNPERJ: R\$28,50; Mútua/Acoterj: R\$ 9,07; Prov CGJ72/2009-BIB: R\$13,11. Total: R\$763,22. Itatiaia, 27/08/2010. Dou fé, O Oficial. Solaine Arantes Daccache Balleiro Substituta

R-4/2.321 - TÍTULO: HIPOTECA 3º GRAU. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Garantia Hipotecária, lavrada em 18/08/2010, no Cartório do Ofício Único de Itatiaia, Livro 013-E, fls. 020, protocolada sob o n° 2881, em 18/08/2010. VALOR E CONDIÇÕES: que o referido imóvel, com todas as benfeitorias nele existentes, atuais e futuras, destina-se a garantir todos e quaisquer débitos do OUROPAN AUTO POSTO LTDA, com sede na Rodovia Presidente Dutra, Km 319,5, CNPJ 11.361.394/0001-20, já existentes ou que venham a existir, para com a COSAN, e demais sociedades pertencentes ao seu grupo econômico, em especial a SOCIEDADE TÉCNICA E INDUSTRIAL DE LUBRIFICANTES SOLUTECH LTDA., independentemente de sua natureza e causa; A presente hipoteca garante, também, eventuais obrigações fiscais do Garantido que, por força da legislação fiscal aplicável, a COSAN venha a ser compelida a pagar; A presente hipoteca terá prazo igual àquele necessário ao cumprimento das obrigações contratuais e/ou mercantis assumidas entre COSAN e o Garantido, não podendo ultrapassar o prazo de 20 (vinte) anos. HIPOTECANTE: VITÓRIA DALL'OSSO DINIZ, acima qualificada; CREDORA: COSAN COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES S/A, com sede na Rua Victor Civita, 77, bloco 1, Rio de Janeiro (RJ), inscrita no CNPJ/MF sob o n° 33.000.092/0001-69. Emolumentos: Tab. 5.1 536,02; Tab 1.10, R\$3,02; Tab 1.9 R\$3,02 (2x); Tab 1.8 R\$4,03; Tab 1.2 R\$2,62; Tab 5 obs 5ª R\$10,65; Subtotal: R\$562,38; FETJ: R\$112,47; FUNDPERJ: R\$28,11; FUNPERJ: R\$28,11; Mútua/Acoterj: R\$ 9,07. Total: R\$740,14. Itatiaia, 27/08/2010. Dou fé, O Oficial. Solaine Arantes Daccache Balleiro Substituta Matr.: 94/10903

R-5/2321 - TÍTULO: Locação. FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 18/08/2010 e requerimento de 03/12/2010, protocolados sob o n° 3085, em 03/12/2010. VALOR: O aluguel mensal será de R\$3.000,00, reajustável anualmente segundo os índices do IGPM. CONDIÇÕES: 1) Fica excluída da locação restaurante existente no imóvel; 2) Em caso de alienação, durante a vigência da locação, ficará o terceiro adquirente a qualquer título, assim como o promissário comprador e o promissário cessionário, devidamente cientes de que não poderão denunciar o contrato, nem exigir a desocupação do imóvel antes do vencimento do prazo determinado, obrigando-se ainda a respeitar o contrato e observar todas as cláusulas e condições estabelecidas enquanto perdurar o prazo de vigência da locação; 3) Em caso de venda do imóvel, a locadora se obriga, nos termos da lei, a conferir direito de preferência ao locatário, que deverá manifestar-se expressamente, no prazo de 30 dias. PRAZO: 15 anos a partir da assinatura do instrumento. LOCADORA: VITÓRIA DALL'OSSO DINIZ, já qualificada no ato R-3. LOCATÁRIA: OUROPAN AUTO POSTO LTDA, com sede na Rodovia Dom Pedro II, 87, Centro, Porto Real/RJ, inscrita no CNPJ sob o n° 11.361.394/0001-20. Emolumentos: Tab 5.1 R\$536,02; Tab 1.2 R\$2,62; Tab 1.8 R\$4,03 (1x); Tab 1.9 R\$3,02 (2x); Tab 1.10 R\$3,02 e Tab 2.1 R\$ 42,38; Subtotal R\$594,11; FETJ R\$118,82; FUNDPERJ R\$29,70; FUNPERJ R\$29,70; Mutua/Acoterj R\$9,07. Total R\$781,40. Itatiaia, 23/12/2010. Dou fé, O Oficial.

Solaine Arantes Daccache Balleiro Substituta Matr.: 94/10903





**Ofício Único do Município de Itatiaia**  
Rua Professor Assumpção, 96-B - SL, Centro  
CEP: 27580-000 - Fone/Fax: (24) 3352-3386

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA: 2.321 FICHA: 02

**AV-6/2.321 - RETIFICAÇÃO.** Procedo a presente averbação de ofício para constar que a sede social da locatária **Ouropan Auto Posto Ltda**, situada na Rodovia Presidente Dutra, s/nº Km 319,5, Campo Alegre, Itatiaia-RJ, não como constou anteriormente. Itatiaia, 05/05/2011. Dou fé, Oficial.

Solaine Arantes Dacache Balieiro  
Substituta  
Matr.: 94/10903

**AV-7/2.321 - INDISPONIBILIDADE -** Por Ofício nº. 60/2016/OF, datado de 08/04/2016, extraído dos autos do processo de nº. 0003146-54.2007.8.19.0081 (2007.871.000540-9), emitido pelo cartório do Juizado Especial Adjunto Cível desta Comarca, assinado por Nathalia de Aquino Carneiro Eleuterio, encarregada pelo expediente - Mat. 01/32194, por ordem do M.M. Juiz de Direito daquele cartório, prenotado sob o nº. 6390 em 29/04/2016, fica averbado o bloqueio de qualquer alteração no imóvel objeto da presente matrícula. Emolumentos: isento. Itatiaia, 18/05/2016. Dou fé Oficial. Selo de Fiscalização Eletrônico **EBMH 32841 QOK.**

Cristiano Martins Costa  
Substituta  
Matrícula: 94/14707

**AV-8/2.321 - EXECUÇÃO DE TÍTULO.** Por requerimento datado de 29/07/2016, prenotado sob o nº 6532 em 03/08/2016, instruído por Certidão datada de 19/07/2016, assinada por Jairo Faleiros Junior - Escrivão Judicial, extraída dos autos do processo de nº. 1022170-95.2014.8.26.0506, que tramita pela 2ª Vara Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP (no termos do art. 526 da Consolidação Normativa c/c Art. 828 CPC), fica averbado que foi ajuizada a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata tendo como **EXEQUENTE:** RUMOS DISTRIBUIDORA DE PETROLEO LTDA - CNPJ: 10.767.247/000-91, e **EXECUTADOS:** AUTO POSTO OUROPAN ARARAQUARA LTDA - CNPJ: 17.254.101/0001-91, DIMAS DE CARVALHO MIRANDA - CPF: 715.133.107-04, e VITORIA DALL OSSO DINIZ - CPF: 133.279.987-60. **VALOR DA CAUSA:** R\$283.839,44. Emolumentos incluindo as custas dos atos AV-8/2.321, AV-7/2.370 e AV-4/2.371: Tab 5.1 R\$89,23 (x3); Tab 16.4 R\$9,44; Subtotal R\$277,13; FETJ R\$55,41; FUNPERJ R\$13,85; FUNPERJ R\$13,85; FUNARPEN R\$11,06; PMCMV R\$5,34; ISS R\$13,85; Mutua/Adoterm R\$13,54 (x3); Prenotação R\$27,19; Total R\$458,30. Itatiaia, 09/08/2016. Dou fé, Oficial. Selo de Fiscalização Eletrônico **EBOL 42858 NLW.**

Cristiano Martins Costa  
Substituta  
Matrícula: 94/14707

**AV-9/2.321 - INDISPONIBILIDADE -** De acordo com a ordem de indisponibilidade do Relatório de Consulta de Indisponibilidade expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, prenotada sob o nº. 6776 em 17/03/2017, fica averbado a indisponibilidade de bens em nome de Vitoria Dall'Osso Diniz CPF: 133.279.987-60, e outros. Protocolo: 201703.1413.00254098-IA-050; Processo: 00101123620145150150; Nome do Processo: AUTO POSTO SÃO PEDRO DE CRAVINHOS LTDA. Data de Cadastramento: 14/03/2017. Emissor da ordem: Marcela Martesi dos Santos de Oliveira, aprovado por Arilda Cristiane Silva de Paula Calixto, Vara do trabalho de Cravinhos, ficando o presente imóvel indisponível, nos termos do Provimento nº 39 de Provimento nº - 39 de 25/07/2014. Emolumentos: Sem Cobrança. Itatiaia, 30/03/2017. Dou fé, Oficial. Selo de Fiscalização Eletrônico **EBWW 51951 ANM.**

Cristiano Martins Costa  
Substituta  
Matrícula: 94/14707

**R-10/2.321 - TÍTULO. PENHORA. FORMA DO TÍTULO:** Certidão de Penhora expedida pela 3ª Vara do Trabalho de Araraquara/SP em 03/05/2021 e Despacho expedido em 17/05/2021, dos autos do processo de Execução Trabalhista nº

AAA 19753635

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU BASURAS



Documento assinado pelo Shodo

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 2.321 FICHA 02

02

2.321

0011365-80.2019.5.15.0151, prenotada sob o nº 8632 em 03/05/2021. **VERSO:** R\$38.332,83. **EXEQUENTE:** ARIJALCANA FRIZZERA SANTA MARIA, inscrita no CPF sob o nº 162.132.258-03. **EXECUTADOS:** S.R.P ROSA ARARAQUARA - ME, inscrita no CNPJ sob o nº 05.384.074/0001-92; SILVIA REGINA PATROCINIO ROSA, inscrita no CPF sob o nº 162.133.398-17; SOS SERVICE POSTO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 47.993.647/0001-25; AUTO POSTO OUROPAN ARARAQUARA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 17.254.101/0001-91; OUROPAN COMERCIO E DISTRIBUIDORA DE GAS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 13.787.097/0001-76; HELDER JOSE FERREIRA DINIZ, inscrito no CPF sob o nº 768.315.747-34; CHOPOTO TRANSPORTES E COMERCIO LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob o nº 36.499.374/0001-40; POSTO CHOPOTO LTDA ME, inscrita no CNPJ sob o nº 31.451.719/0001-72; HELDER JOSE FERREIRA DINIZ, inscrito no CNPJ sob o nº 31.846.827/0001-44; VITORIA DALL OSSO DINIZ, já qualificado na matrícula; DIMAS DE CARVALHO MIRANDA, inscrito no CPF sob o nº 715.133.107-04; DALCY ANTONIO MACEDO NETTO, inscrito no CPF sob o nº 070.925.687-65. **DEPOSITÁRIO:** VITORIA DALL OSSO DINIZ, já qualificada na matrícula. **Emolumentos:** Isento. Itatiaia, 19/05/2021. Dou fé, *[Assinatura]* O Oficial. Selo de Fiscalização Eletrônico EDPW 98403 FWO

*Matias Rebelo Cruzado de Almeida*  
Substituto  
Matrícula: 94/14033

**AV-11/2.321 - CONSIGNAÇÃO AO ATO ANTERIOR.** Em face de não terem sido recolhidos os emolumentos relativos ao registro de penhora objeto do ato precedente, seu cancelamento será condicionado ao recolhimento devido. (Decisão normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Proc. nº 29.682/97). Itatiaia, 19/05/2021. Dou fé, *[Assinatura]* O Oficial.

*Matias Rebelo Cruzado de Almeida*  
Substituto  
Matrícula: 94/14033



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDPW 98406 BYR  
Consulte a validade do selo em:  
[www4.trj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://www4.trj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/)



**CARTÓRIO OFÍCIO ÚNICO DA COMARCA DE ITATIAIA**  
Rua Prudente Assunção, nº 98 - B - Submédio - Centro - Itatiaia - RJ - CEP: 27080-000 - Tel: (24) 3352-3389  
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 2.321 extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, nela constando todos os ônus e gravames que recaem sobre o imóvel. Certifico ainda que constam as seguintes prenotações relativa a este imóvel: Prot: 6847 - Cancelamento de indisponibilidade. Prot: 6957 - Mandado de Arresto. Itatiaia, 19 de maio de 2021.  
Dou fé, *[Assinatura]* O Oficial. Custas: Tab 5.4 Justiça Gratuita. PROT 11034/70332.  
Válida por 30 Dias.  
*Matias Rebelo Cruzado de Almeida*  
Substituto  
Matrícula: 94/14033



Assinado eletronicamente por: JOSE CARLOS DE CARVALHO - Juntado em: 19/05/2021 14:42:26 - 9abce0c  
<https://pje.trt15.jus.br/pejkz/validacao/21051914422145300000152303680?instancia=1>  
Número do processo: 0011365-80.2019.5.15.0151  
Número do documento: 21051914422145300000152303680



Assinado eletronicamente por: JOSE REINALDO RODRIGUES DE OLIVEIRA - Juntado em: 07/06/2021 08:59:23 - 8586e19  
<https://pje.trt1.jus.br/pejkz/validacao/21060708545624800000132894972?instancia=1>  
Número do documento: 21060708545624800000132894972





Poder Judiciário  
Justiça do Trabalho  
Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região

# Carta Precatória Cível 0100288-58.2021.5.01.0521

## Processo Judicial Eletrônico

**Data da Autuação:** 07/06/2021

**Valor da causa:** R\$ 0,01

**Partes:**

**AUTOR:** ARIJALCANA FRIZZERA SANTA MARIA

**ADVOGADO:** TARIK DAVID CAMBIAGHI

**ADVOGADO:** CLAUDIA BATISTA DA ROCHA

**RÉU:** VITORIA DALL OSSO DINIZ

**TERCEIRO INTERESSADO:** Destinatário de Ofício



PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO

AUTO DE  
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo: <b>0100288-58.2021.5.01.0521</b>
Exequente: <b>ARIJALCANA FRIZZERA SANTA MARIA</b>
Executado: <b>VITORIA DALL OSSO DINIZ</b>
Destinatário da Diligência: <b>VITORIA DALL OSSO DINIZ</b>
Local da Diligência: <b>Rodovia Presidente Dutra, s/n,º, km 319,5, Campo Alegre, Itatiaia/RJ.</b>
VALOR TOTAL DA EXECUÇÃO: <b>R\$ 39.866,14 (trinta e nove mil, oitocentos e sessenta e seis reais e quatorze centavos)</b>

No dia 13/07/2021 avalei o seguinte imóvel:

**Descrição oficial, que consta no RGI**

IMÓVEL: Terreno Desmembrado da maior porção do imóvel Acará, zona urbana do Município de Itatiaia/RJ, localizado no Km 156 na Rodovia Presidente Dutra, margem direita da segunda pista no sentido Rio x São Paulo, com área de 5.000,00 m<sup>2</sup>, medindo 100,00m de frente confrontando com a faixa de domínio da Rodovia Presidente Dutra (DNER), 50,00m de um lado confrontando com uma valeta, com terrenos já vendidos por Adelaide Vieira da Silva, 50,00m em linha reta do outro lado, confrontando com maior porção do imóvel "Acará" e 100,00m nos fundos também confrontando com maior porção do imóvel "Acará". Referencia Cadastral: n.º 23.5.24.22.13.000.



## **Matrícula**

N.º 2321, ficha 01 do Ofício Único do Município de Itatiaia.

## **Boletim Cadastral Imobiliário Ano 2021**

Referência Cadastral: No RGI consta como referência cadastral: **23.5.24.22.13.000**.

No entanto, na Prefeitura de Itatiaia, mais especificamente no setor de Cadastro Imobiliário, não há mais esta referência no sistema.

Fui informada de que a terminação "000" ocorre quando se trata apenas de "lote". Mas, como, posteriormente, houve construções no local, esta inscrição se transformou em outras: **23.5.24.22.13.001** (Escritório e Bomba), **235.24.22.13.002** (Loja) e **235.24.22.13.003** (Churrascaria), as quais declararam que fazem parte da Matrícula 2321, ora avaliada.

## **Endereço atual**

**Rodovia Presidente Dutra, s/n,º, km 319,5, Campo Alegre, Itatiaia/RJ. (Estrada secundária à Rodovia = Rua José Carneiro).**

O acesso ao imóvel, onde atualmente funciona o Posto de Gasolina, SOL DA DUTRA LTDA., se dá pela Rodovia Presidente Dutra, km 319,5, sentido São Paulo/SP, adentrando pela agulha, próximo à Rodoviária de Itatiaia, um pouco depois da entrada do KM 317.

Trata-se de imóvel com topografia plana, próximo ao Pedágio da CCR Nova Dutra.

No momento, o imóvel de Matrícula 2321, encontra-se alugado para a empresa OUIROPAN AUTO POSTO LTDA, conforme Contrato de Locação averbado no Registro do Imóvel, R-5/2321, excluindo-se do objeto de locação a área do Restaurante, nos termos da alínea 1. No entanto, chegando ao local fui informada de que no imóvel encontra-se estabelecido o POSTO SOL DA DUTRA LTDA. CNPJ 06.012.414/0003-89.

## Estado de Conservação. Art. 872 CPC

O imóvel encontra-se, aparentemente, em bom estado de conservação. Frisa-se apenas, que não foram feitas verificações das instalações internas (hidráulicas e elétricas) das construções, nem a real condição das fundações, porque demanda uma vistoria mais específica e dependeria de peritos da área de engenharia.

## Vistoria

Data da Vistoria: 13/07/2021.



Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por AUDREY BATISTA SPERLE em: 22/07/2021 14:40.

Como pessoalmente no local, fica difícil de realizar medições das áreas construídas e também fica difícil de saber ao certo onde começa e onde termina a Matrícula 2321, levei em consideração para a avaliação o somatório das áreas construídas descritas nos Boletim Cadastrais Imobiliários retirados na Prefeitura de Itatiaia, que ora seguem anexos:

Inscrições:

1. **235.24.22.13.001** = ESCRITÓRIO E BOMBA: 550,00 m<sup>2</sup>. Tipo de Construção: Posto de Gasolina, estrutura de concreto armado, cobertura de zinco, piso de cimento.
2. **235.24.22.13.002** = CHURRASCARIA: 730,47 m<sup>2</sup>. Tipo de Construção: Restaurante, estrutura de concreto armado, cobertura de cimento amianto, piso cerâmica, esquadria de alumínio, revestimento externo e interno de reboco, forro de laje, acabamento PVA látex.
3. **235.24.22.13.003** = LOJA: 149,87 m<sup>2</sup>. Tipo de Construção: Prédio, estrutura de concreto armado, cobertura Fibro-cimento 1, piso cerâmica, esquadrias de ferro, revestimento externo e interno de reboco, forro de laje, acabamento PVA látex.

TOTAL DA ÁREA DO LOTE: 5.000 m<sup>2</sup>

TOTAL DA ÁREA REAL CONSTRUIDA: 1.430,34m<sup>2</sup>

Frisa-se que, consegui na Prefeitura de Itatiaia, o desenho do lote, que também segue anexo, com os desenhos das áreas construídas. Mas, não me foram fornecidos os Boletins Cadastrais Imobiliários de todas as construções existentes no desenho (faltam: 4, 5 e 6).

Ressalta-se, que no mesmo endereço há outras matrículas de imóveis pertencentes a Sra. VITORIA DALL OSSO DINIZ, cujas confrontações não estão delimitadas no local.

Insta salientar, que esta oficial de justiça, em dezembro de 2019, já havia realizado penhora e avaliação das Matrículas 2321(5.000,00m<sup>2</sup>) e 2371(9.195,50m<sup>2</sup>) de propriedade da EXECUTADA e verifiquei que nos Autos do Processo:0009000-54.2006.5.01.0521, já havia sido efetuada também, anteriormente, a penhora de outra Matrícula de outro imóvel com área de 10.739,50m<sup>2</sup>, também nas proximidades.

Portanto, diante de várias Matrículas lado a lado, fica difícil traçar um polígono, com o auxílio do programa "Google Earth Pro", para melhor visualização exata da área ora avaliada.

Por fim, cumpre destacar, que me dirigi ao Cartório do Ofício Único de Itatiaia e no local fui informada de que, não possuem um mapa com a localização exata destas matrículas.

Diante de tais informações, ressalto que não consegui fechar o polígono com a exata localização do imóvel em tela dentro da área total de Propriedade da executada VITORIA DALL OSSO DINIZ, razão pela qual também não consegui entender ao certo sobre as benfeitorias existentes em cada matrícula. (Portanto, o somatório da área construída retratada neste laudo, pode divergir da realidade da área da matrícula 2321.).

Ressalta-se que, procedi a presente avaliação, com base nas informações descritas no RGI, no Boletim Cadastral Imobiliário da Prefeitura de Itatiaia e no valor médio do mercado imobiliário da Região.

## **Método de Avaliação escolhido**




### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

*De acordo com a NBR 14653-1, 6.6: "metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 7.2.1".*

## **Demonstrativo de Avaliação**



Foram coletados como amostras, os dados de outros imóveis comerciais à venda (LOTES), em Itatiaia/RJ. A saber:

	<b>IMÓVEL 1<sup>1</sup></b>	<b>IMÓVEL 2<sup>2</sup></b>	<b>IMÓVEL 3<sup>3</sup></b>
<b>Foto</b>			
<b>Anunciante</b>	Imóvel web	Imovel Web	Destac Imóveis
<b>Referência</b>			cód. 820670639
<b>Endereço</b>	Jardim Itatiaia, Itatiaia/RJ (Rodovia Presidente Dutra, sentido SP)	Itatiaia/RJ (Rodovia Presidente Dutra, sentido RJ)	Jardim Itatiaia, Itatiaia – RJ (Rodovia Presidente Dutra, sentido SP). Ao lado do imóvel objeto da avaliação)
<b>Área do Lote</b>	300.000 m <sup>2</sup>	1.854 m <sup>2</sup>	9.195 m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	<b>R\$ 13.500.000,00</b>	<b>R\$ 700.000,00</b>	<b>R\$ 5.000.000,00</b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 45,00</b>	<b>R\$ 377,56</b>	<b>R\$ 543,77</b>

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

	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>
	<b>R\$ 45,00</b>
	<b>R\$ 377,56</b>

<sup>1</sup>[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-residencial-e-comercial-em-italiaia-300.000-2948423147.html?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=outros&ocultarDados=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-residencial-e-comercial-em-italiaia-300.000-2948423147.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

<sup>2</sup>[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-posto-de-gasolina-1854-m-sup2-italiaia-2948461837.html?utm\\_source=Mitula&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=outros&ocultarDados=true](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-para-posto-de-gasolina-1854-m-sup2-italiaia-2948461837.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true)

<sup>3</sup><https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/comercio-e-industria/area-frente-rod-presidente-dutra-em-italiaia-9-195-m2-820670639>

	<b>R\$ 543,77</b>
<b>Total</b>	<b>R\$ 966,33</b>
<b>÷ 3 = Média</b>	<b>R\$ 322,11</b>

## CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (LOTE)

<b>ÁREA DO LOTE</b>	<b>5.000,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 322,11</b>
<b>VALOR DO LOTE</b>	<b>R\$ 1.610.550,00</b>

## Avaliação das Construções

Com relação à área construída, não encontrei anúncios similares, na região de Itatiaia, para venda, para o comparativo de preços. No entanto, considerando que o Posto Chopoto inaugurou em 1966, conforme descrito no CNPJ e considerando que pelas fotos do programa Google Earth, as construções já existiam em todas as imagens históricas, conclui-se que a área construída possua por volta de 55 anos de idade real.

Considerando, ainda, que de acordo com os conceitos das normas reguladoras respectivas sobre avaliação da ABNT, que consideram a área equivalente e não real para o cálculo da avaliação pelo **método evolutivo** eis que, parte da área construída trata-se de área externa, não possuindo paredes, cômodos fechados e sim estrutura basicamente comercial, reduzo pela metade a metragem real, para a área equivalente de aproximadamente 715 m<sup>2</sup> após a aplicação do coeficiente de equivalência de 0,5%.

Sendo assim, 715m<sup>2</sup> x R\$ 1.058,64 (CUB/m<sup>2</sup> de junho/2021 – SINDUSCON/RJ) para GI projetos padrão = R\$ 756.927,60. Somando-se 5% de fundação e 50% para demais despesas gerais da obra, impostos e documentação, perfaz o total de aproximadamente R\$ 1.192.000,00.

Aplicando-se a depreciação pela Idade do Imóvel (55), e a sua vida útil (70) da tabela de Ross-Heidecke, e aplicando a fórmula do **Método de Avaliação Ross**, cheguei ao valor de R\$ 834.400,00 da área construída.

### **VALOR GLOBAL DA AVALIAÇÃO:**

<b>VALOR DO LOTE</b>	<b>R\$ 1.610.550,00</b>
<b>VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA</b>	<b>R\$ 834.400,00</b>
<b>REGATEIO 10%</b>	<b>- R\$ 244.495,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 2.200.455,00</b>

### **Avaliação**

Após pesquisa comparativa de preços no mercado imobiliário, Itatiaia/RJ, e avaliação pelo método evolutivo avalio o imóvel em tela, por **R\$ 2.200.455,00 (dois milhões, duzentos mil reais e quatrocentos e cinquenta e cinco reais)**.

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$ 2.200.455,00 (dois milhões, duzentos mil e quatrocentos e cinquenta e cinco reais).**

**OBSERVAÇÃO: Se por acaso a área for vendida em leilão para a realização de outra atividade distinta da venda de combustível, necessitará de um estudo ambiental, sobre possível contaminação do solo e, talvez possa ter valor econômico inferior ao acima descrito.**

**E, para constar, eu Oficial de Justiça Avaliador, lavro o presente auto, que assino:**

Itatiaia, 13/07/2021.

Audrey Batista Sperle  
Oficial de Justiça Avaliador Federal

Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por AUDREY BATISTA SPERLE em: 22/07/2021 14:40.



Assinado eletronicamente por: AUDREY CARDOSO BATISTA - Juntado em: 22/07/2021 14:50:35 - 3f53306  
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/21072214480907400000135903904?instancia=1>  
Número do processo: 0100288-58.2021.5.01.0521  
Número do documento: 21072214480907400000135903904