

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 da 1ª Vara Cível
Processo: 0028784-42.2020.8.19.0014
Mandado: 2023019463
Documento: 819/2023/MND

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, na data de hoje, por volta das 08:30 horas, me dirigi ao endereço indicado, juntamente com a colega Claudia Márcia Ferreira da Silva. Na oportunidade, também estavam presentes o Síndico, Sr. Miguel Félix, o Dr. Frederico Barreto Riscado Bahiense, OAB/RJ 149.269 e o chaveiro, que abriu e fechou o imóvel, tendo todos exarado os cientes no anverso do presente mandado. Aberto o apartamento, foi realizada a verificação e, após, o apartamento foi fechado novamente. Assinala-se, que foi realizada a avaliação, conforme o laudo de avaliação em anexo. Isto posto, devolvo o presente mandado, ao cartório processante.

Resultado do Mandado: Positivo

Campos dos Goytacazes, 16 de junho de 2023.

Patricia Gantos do Amaral Quintanilha - 01/16695



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
CENTRAL DE CÁLCULOS / PARTILHA / AVALIAÇÃO
COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
AV. QUINZE DE NOVEMBRO, 289 – CEP:28035-100 - CENTRO – Tel.: (022) 2737-9716



Processo: **0028784-42.2020.8.19.0014**
Classe/Assunto: **Ação de Execução**
Exequente: Condomínio Varandas do Flamboyant III
Executado: Maria Letícia Peralva Menezes
Executado: Marcelo Peralva Menezes

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PATRÍCIA GANTOS DO AMARAL QUINTANILHA, Oficial de Justiça Avaliador, Analista Judicial, lotada na Central de Mandados da Comarca de Campos dos Goytacazes, em cumprimento ao Mandado de Avaliação nº 819/2023, expedido nos autos da ação em epígrafe em curso no Cartório da 1ª Vara de Cível, desta Comarca, avaliou o seguinte bem:

Imóvel residencial, situado na Rua Raul Abbot Escobar, nº 240, apartamento 302 do Edifício Orquídea, nesta cidade, 2º subdistrito do 1º distrito municipal, com inscrição na Prefeitura Municipal de Campos nº 0000111350, código do logradouro nº 022420, com a fração ideal de 1/60 avos no terreno formado pelo desmembramento dos lotes nºs. 12,13,14,15 e 16 da quadra J do Parque Turf Club, medindo 72,40m de de largura na frente, onde se confronta com a Rua Raul Abbot Escobar, antigo prolongamento da Rua Tenente Coronel Cardoso, por um lado mede 41,50m de comprimento, pelo outro lado mede 35,50m de comprimento, onde se confronta com a Rua Major Euclides Maciel e, finalmente, pelos fundos mede 72,00m de largura, onde se confronta com os lotes nºs 11 e 17. De propriedade de Maria Letícia Peralva Menezes e Marcelo Peralva Menezes, tudo conforme descrito na certidão anexada ao presente mandado. O presente imóvel encontra-se registrado no Cartório do 2º Ofício, Livro 2. Dito imóvel, fica localizado em rua asfaltada e com rede de esgoto, possuindo porta de entrada do apartamento de madeira e com grade de ferro, um pequeno corredor que dá acesso a sala e a cozinha, porta sanfonada, de PVC, que dá acesso do hall de entrada para a cozinha. Na cozinha há uma bancada de granito, com armário de alvenaria embaixo, janela/basculante de esquadria de alumínio e alisar de granito, revestimento até o teto, piso cerâmico. Na área de serviço há um tanque de louça, revestimento até o teto, piso cerâmico, janela de esquadria de alumínio. Anexo a área de serviço, há um banheiro, com revestimento até o teto e piso cerâmico, com vaso sanitário. Na sala, há

PAO

uma luminária e em volta dela, há uma sanca em gesso trabalhada, porta de esquadria de alumínio, piso de pedra São Tomé e rodapé de madeira. Em seguida há um hall que dá acesso aos quartos e banheiro social. Nos dois quartos há janela de esquadria de alumínio e piso de Pedra São Tomé. No banheiro social, há box blindex, bancada em granito, cuba em louça, revestimento até o teto e piso cerâmico, janela em vidro, teto com gesso, porta de madeira. Ressalta-se, que o apartamento possui piso em pedra São Tomé no hall de entrada, no hall que dá acesso aos quartos, na sala e nos dois quartos. Todo o apartamento possui sanca em gesso nos tetos, inclusive nos banheiros, cozinha e área de serviço. Na sala, o gesso é em volta da luminária. No geral o apartamento encontra-se em regular estado de conservação, precisando de reformas e pintura. Assim, avalio o referido imóvel, no estado em que se encontra, em **R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)**. Nada mais havendo a avaliar, lavro o presente que dato e assino.

TOTAL: R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais)

Campos dos Goytacazes/RJ, 16 de junho de 2023.

ICADT

Patrícia Gantos do Amaral Quintanilha

OJA 01/16695

CARTÓRIO DO 2º. OFÍCIO DE JUSTIÇA

Amariles dos Santos Mota
NOTÁRIO E REGISTRADOR - MAT.: 06/3786



CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

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

N.º PROTOCOLO: 00128338

N.º RECIBO: 0002804/22.001

N.º LIVRO: 1

N.º FOLHA: 1

TÍTULO APRESENTADO: TERMO DE PENHORA - 1ª VARA CÍVEL DESTA COMARCA

APRESENTANTE: MIGUEL FELIX LOFEREDO

EMOLUMENTO:	R\$ 26,28
PMCMV (2%):	R\$ 0,52
FETJ:	R\$ 5,25
FUNDPERJ:	R\$ 1,31
FUNPERJ:	R\$ 1,31
FUNARPEN:	R\$ 1,05
VALOR DO ISS:	R\$ 1,38
TOTAL:	R\$ 37,10

DESCRIÇÃO DAS TABELAS

Tab.: 20.4; Item: 3; Emol.: R\$ 26,28; Pmcmv(2%): R\$ 0,52; 1

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 24 DE MARÇO DE 2022

AMARILES DOS SANTOS MOTA -
MATRÍCULA: 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
EEAC 94574 GMR
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



RIO DE JANEIRO

CARTÓRIO DO 2º. OFÍCIO DE JUSTIÇA

Amariles dos Santos Mota
NOTÁRIO E REGISTRADOR - MAT.: 06/3786



CERTIDÃO DE ATO PRATICADO

Protocolo: 128338

IMPORTANT!

Esta certidão é parte integrante do documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no art. 211 da Lei 6015/73. A comprovação da propriedade do imóvel abaixo citado, bem como a existência de ônus reais é feita através de certidão específica.

CERTIFICO que na **ficha 01** do **livro 2**, sob o **nº R.5**, na **matrícula nº 7.778**, do Registro de Imóveis a meu cargo, nesta data, foi **REGISTRADA** a penhora sobre o apartamento nº 302 do Edifício Orquídea, sito na Rua Raul Abbot Escobar nº 240, objeto desta matrícula, em atenção ao termo de penhora de 03/03/22, prenotado sob o nº 128338, expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, nos autos do processo nº 0028784-42.2020.8.19.0014 – assunto: Execução de Título Extrajudicial – CPC – Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício – Exequente: CONDOMÍNIO VARANDAS DO FLAMBOYANT III – Executados: MARIA LETICIA PERALVA MENEZES e MARCELO PERALVA MENEZES, para garantia da Execução no valor de R\$25.892,96, ficando nomeado depositário o devedor, documento que fica arquivado. OBS: O apartamento encontra-se hipotecado em favor da CAIXA ECONOMICA FEDERAL (R.2/7.778). As custas devidas por este registro, na importância de R\$561,82, foram recolhidas em Cartório, na seguinte proporção: R\$385,07 (Tabela 5.1 - Portaria nº 1.863/2021); R\$7,70 (2%-atos gratuitos/PMCMV – Art. 2º - Portaria 1.863/2021); R\$12,84 (arquivamento – Tabela 01 – item 4 - Portaria nº 1.863/2021); R\$79,58 (20%-Lei 3217/99); R\$19,89 (5%-FUNDPERJ – Lei 4.664/05); R\$19,89 (5%-FUNPERJ – Lei complementar 111/06); R\$15,91 (4% - FUNARPEN – Lei Estadual 6.281/12); R\$20,94 (ISS-PMCG – Art. 4º - item II - Portaria nº 1.863/2021). 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, Leandro Gonçalves da Silva Paes – Mat. 94/4978. Eu, registrador, a subscrevo e assino.

Campos dos Goytacazes, 04/04/2022.

AMARILES DOS SANTOS MOTA
Titular – mat.06/3786



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEAC 95216 XDK
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

RECIBO 2804/22

AAA 022842560

TERMO DE PENHORA

Processo : **0028784-42.2020.8.19.0014**

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMÍNIO VARANDAS DO FLAMBOYNAT III

Executado: MARIA LETÍCIA PERALVA MENEZES

Executado: MARCELO PERALVA MENEZES

Termo de penhora na forma do Art. 845, parágrafo 1º do Código de Processo Civil.

Valor da Execução: **R\$25.892,96**

Aos três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, no Cartório deste Juízo e nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, ora em fase de cumprimento de sentença, foi lavrado o presente Termo de Penhora do imóvel de propriedade do réu/executado, localizado na Apartamento nº302, do Edifício Orquiia, situado à Rua Raul About Escobar, nº 240, nesta cidade, em cumprimento à r. decisão de fls. 127., transcrito no Livro nº 2, folhas nº ficha talão, matrícula nº , conforme certidão acostada às fls. 31 destes autos, ficando nomeado depositário o devedor . Para constar lavrei o presente termo que, lido e achado de acordo, vai devidamente assinado. Eu, _____ Luciano Barros de Oliveira - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/9877 o digitei e eu, _____ Olinda Viana Vieira - Subst. do Escrivão - Matr. 01/20965, o subscrevo.

Eron Simas dos Santos
Juiz em Exercício

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4ULL3GC1.6ALZ.DAA3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



P.M. CAMPOS DOS GOYTACAZES

BOLETIM CADASTRAL DE IMÓVEL



INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: 0000111350

CONTRIBUINTE: ESPÓLIO DE GENARO CARDOSO E OUTROS

CPF/CNPJ: 004.111.247-49

ENDEREÇO LOCAL

ENDEREÇO: 022420 - RUA RAUL ABBOTT ESCOBAR

NÚMERO: 00240

BAIRRO: PRQ TURF CLUB

QUADRA:

LOTE:

COMPL.: BL 05 APTO 0302

CEP: 28015-310

LOTEAMENTO:

ZONA: ZONA FISCAL II

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

ENDEREÇO: RUA RAUL ABBOTT ESCOBAR

NÚMERO: 00240

BAIRRO: PRQ TURF CLUB

COMPL.:

CEP: 28015-310 CIDADE: CAMPOS DOS GOYTACAZES

UF RJ

METRAGEM DO TERRENO / EDIFICAÇÃO

ÁREA TOTAL (M2):	46,00	ÁREA CONSTRUÍDA (M2):	54,00	PERÍMETRO:	
TESTADA:	1,00	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:	SIM		

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:	2 - Apartamento	REVESTIMENTO EXTERNO:	2 - Pintura
SITUAÇÃO:	1 - Frente	ESTADO:	3 - Regular
UTILIZAÇÃO:	1 Residência	SIT. IM. COMERCIAL:	7 - Nenhum

LANÇAMENTOS

VALOR VENAL:	50.656,97	1º LANÇAMENTO:	
VvT:	10.619,76	VvP:	40.037,21
		VALOR TAXA LIXO:	295,98

NOME ANTERIOR DO LOGRADOURO

HISTÓRICO

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.



P.M. CAMPOS DOS GOYTACAZES

EXTRATO DE DÉBITO SIMPLIFICADO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

EXERCÍCIO DE 0 ATÉ 2022
SITUAÇÃO DE PAGAMENTO: PROTESTADO, ABERTO



DADOS CONTRIBUINTE

INSCR. IMÓVEL	CARTÓRIO	UNIDADE	CÓDIGO	PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	INSCR. MUNICIPAL	CÓDIGO	CPF/CNPJ	CONTRIBUINTE	DATA DO CÁLCULO	
0000111350		01	79744	SIM		98950	004.111.247-49	ESPÓLIO DE GENARO CARDOSO E OUTROS	06/07/2022	
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO				BAIRRO		CIDADE - UF		QUADRA	LOTE	LOTEAMENTO
RUA RAUL ABBOTT ESCOBAR, 00240				PRQ TURF CLUB		CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ				
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA				BAIRRO		CIDADE - UF		CEP	Qtde. Parcto.	
RUA RAUL ABBOTT ESCOBAR, 00240				PRQ TURF CLUB		CAMPOS DOS GOYTACAZES - RJ		28015-310	0	

DÍVIDAS RELACIONADAS

ID.DÉBITO	EXERC.	REC	TRIBUTO	SITUAÇÃO	SIT. PAGTO.	Nº CDA	Nº PROC.	Nº CONF.	MOEDA	ORIGINAL	PRINCIPAL	CORREÇÃO	MULTA	JUROS	OUTROS	DESCONTO	TOTAL
5021321	2020	022	IPTU	DA	Aberto	A/2044838			R\$	457,02	457,02	56,09	102,48	55,77	0,00	0,00	671,36
5263014	2021	022	IPTU	DA	Aberto				R\$	476,32	476,32	44,10	104,02	44,66	0,00	0,00	669,10
5865972	2022	022	IPTU	DC	Aberto				R\$	599,92	599,92	0,00	50,49	7,32	0,00	0,00	657,73
TOTALIZAÇÃO:										1.533,26	100,19	100,19	256,99	107,75	0,00	0,00	1.998,19

TJRJ CAM CV01 202204737730 07/07/22 17:54:14 138936 PROGER-VIRTUAL



GOVERNO DO ESTADO
RIO DE JANEIRO

Governo do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria de Estado de Defesa Civil

Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO



Nº 03020486-W5 / 2022

Proprietário GENARO CARDOSO E OUTROS		
Nº CBMERJ 4756836-5	Inscrição Predial 111350	Área (m²) 54
Endereço RUA RAUL ABBOTT ESCOBAR 240 BL 05 APTO 0302 PRQ TURF CLUB CAMPOS DOS GOYTACAZES 2 28000000		

Certificamos que, até a presente data, conforme as informações registradas em nosso sistema, referentes aos vencimentos dos 5 (cinco) últimos anos da Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, existe(m) débito(s) relativo(s) ao(s) seguinte(s) exercício(s):

Exercício	Valor Taxa (R\$)	Valor Mora (R\$)	Valor (R\$)
2016	70,54	34,53	105,07
2017	75,18	32,43	107,61
2018	77,39	29,01	106,40
2019	80,38	25,16	105,54
2020	83,52	25,47	108,99
2021	87,05	20,79	107,84

Ajude-nos a salvar vidas! Pague em dia a sua Taxa de Incêndio.

Para consulta a débitos porventura existentes, já inscritos em dívida ativa, visite o site da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro (www.dividaativa.rj.gov.br).

Emitida em 06/07/2022 às 15:55:23 (hora de Brasília), através do site do FUNESBOM
Caso queira efetuar nova consulta, visite www.funesbom.rj.gov.br



EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ.

Proc. nº 0028784-42.2020.8.19.0014.

Condomínio Varandas do Flamboyant III e

Marcelo Peralva Menezes, brasileiro, casado, arquiteto, portador da Carteira de Identidade nº 166.377, inscrito no CPF nº 603575097-49, residente e domiciliado na Rua Alagoas, nº 11, Pq. Boa Vista, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP: 28073-740, e-mail, marceloperalva01@gmail.com, tel.: 22 998098516, vêm respeitosamente perante Vossa Excelência, expor para ao final requerer:

O executado Marcelo Peralva Menezes, comparece espontaneamente em Juízo, reconhecendo como citado e **renuncia expressamente** o direito de interpor Embargos à Execução, bem como **não se opõe a penhora** do apartamento cuja Certidão de ônus reais consta às fls. 31 e Hasta Pública a ser realizada a fim de possibilitar a satisfação do crédito pertencente à exequente.

Outrossim, requer a exequente a expedição de Mandado de Penhora e Avaliação do imóvel constante às fls. 31, a fim de possibilitar o prosseguimento da execução.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

Campos dos Goytacazes/RJ, 25 de novembro de 2021.

Frederico Barreto Riscado Bahiense
OAB/RJ 149.269

Marcelo Peralva Menezes
Marcelo Peralva Menezes
CPF nº 603575097-49

FREDERICO BARRETO RISCADO BAHIENSE
ADVOCADO | OAB/RJ 149.269

(22) 99819-9888

fredericobahiense@yahoo.com.br

Frederico Bahiense

(22) 2722-2766

@fredericobahiense