

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados Reg Leopoldina da Leopoldina

Regional da Leopoldina
Cartório da 3ª Vara Cível
Processo: 0031685-45.2018.8.19.0210
Mandado: 2025021547
Documento: 463/2025/MND

CERTIDÃO

CERTIDÃO Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente mandado me dirigi ao endereço do imóvel situado na Rua Plínio de Oliveira, nº 253 Sala 308, no Bairro da Penha, em dias e horários diferenciados, não logrando encontrar quem viabilizasse a avaliação direta do imóvel. Tendo este OJA procurado outros meios de contato através de lista telefônica, porém, inócuo a tentativa. Sendo certo que a parte interessada não procurou contato com este OJA na CCM para agendar a diligência, esclarecendo que fica de plantão para atendimento das partes às segundas-feiras. Por tais motivos, este OJA procedeu a Avaliação Indireta do Bem, tendo como parâmetro a área edificada constante do espelho do IPTU e informações de vizinhos. Por derradeiro, fui informada pelo síndico, sr. Hugo, que a sala chegou a ser invadida, mas atualmente, está vazia há anos. LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA IMÓVEL: Edifício comercial na Rua Plínio de Oliveira, nº 253, Sala 308, medindo em sua totalidade conforme descrito na certidão nº 24/028150, devidamente registrado no Serviço registral do 8º Ofício de Imóveis desta Cidade, no Lº 2-CX, fls. 130, na Matricula Nº54.902. LOCALIZAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado no Bairro da Penha, Município do Rio de Janeiro, em logradouro que é composto salas comerciais e lojas, sendo área comercial e residencial, sendo considerado de boa localização, contudo no acesso ao Complexo de Favelas da Penha. Que oferta de trem, BRT e ônibus. POSIÇÃO E FACHADA: O imóvel encontra-se no alinhamento da via pública, com garagem, encontrando-se, aparentemente, em regular estado de conservação, como se pode observar pela parte externa do imóvel. Dados Constantes do espelho do IPTU anexo ao mandado. Inscrição Municipal: 1.202.780-1 Área Edificada: 26,00 m² Idade: (1973) Preço do m²: R\$ 2,222 Fonte: ZAP Imóveis. (<http://www.zapimoveis.com.br/>) Assim, considerando-se a sua localização, área do terreno, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber o terreno, em R\$ 57.000,00 (Cinquenta e Sete Mil Reais).

Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.

Isabela Salviano da Silva Bezerra - 010000029672

ISABELABEZERRA

TERMO DE PENHORA

Processo : **0031685-45.2018.8.19.0210**

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

Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ASSOCIAÇÃO COMERCIAL LEOPOLDINENSE

Síndico: CARMEN LUCIA SOARES DA SILVA

Executado: LIONS CLUB DO RIO DE JANEIRO PENHA S/C

Curador Especial: DEFENSORIA PÚBLICA

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

Valor da Execução: **R\$ 42.037,15**

06 de junho de 2024, 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 RUA PLÍNIO DE OLIVEIRA, Nº 253 - SALA 308 e a fração de 0,71% do respectivo terreno constituído dos lotes 301 e 302 do PA 13.373, medindo o lote 301: 13,00m de frente para a Estrada José Rucas; 15,00m nos fundos, confrontando com a Rua Plínio de Oliveira, pelo lado direito com a linha curva de 23,70m, confronta com a mesma rua e 29,00m à esquerda confrontando com os lotes 302, e 303 da Cia. Imobiliária Nossa Senhora da Penha ou sucessores, transcrito no Livro nº 2-CX, folhas nº 130, matrícula nº 54.902, conforme certidão do 8º Serviço Registral de Imóveis acostada às fls. 249/250 destes autos. Para constar lavrei o presente termo que, lido e achado de acordo, vai devidamente assinado. Eu, _____ Matheus Faustino da Silva - Estagiário - Matr. 120000040745 o digitei e eu, _____ Eliane Cassia Souza da Silva - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/14547, o subscrevo.

Denise de Araujo Capiberibe - Juiz Titular

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **49MQ.JV7V.C9NC.4SX3**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Leopoldina
Cartório da 3ª Vara Cível
Rua Filomena Nunes, 1071 sala:508CEP: 21021-380 - Olaria - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3626-4272/4271 e-mail:
leo03vciv@tjrj.jus.br





Valide aqui
este documento

8º SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

ARNALDO COLOCCI NETTO

Rua da Alfândega, nº 91 - 3º andar

Centro - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 2224-7723

e-mail: cartorio@8ri-rj.com.br



24/028150

CERTIFICO, atendendo ao pedido feitas as buscas necessárias nos livros deste Serviço Registral, desde 26 de julho de 1937, data de sua instalação, até hoje, que no **Lº 2-CX, às fls. 130, sob nº 54.902**, CONSTA o imóvel sito à **RUA PLÍNIO DE OLIVEIRA, nº 253 sala 308 e a fração de 0,71% do respectivo terreno, constituído dos lotes 301 e 302 do PA 13.373, medindo o lote 301: 13,00m de frente para a Estrada José Rucas; 15,00m nos fundos, confrontando com a Rua Plínio de Oliveira, pelo lado direito com a linha curva de 23,70m, confronta com a mesma rua e 29,00m à esquerda confrontando com os lotes 302, abaixo descrito e 303 da Cia. Imobiliária Nossa Senhora da Penha ou sucessores. O lote 302 mede: 17,00m de frente para a Rua Plínio de Oliveira; 24,50m nos fundos, onde confronta com os lotes 303 e 304 da Estrada José Rucas, da Imobiliária Nossa Senhora da Penha ou sucessores; 13,00m à direita, onde confronta com o lote 301, acima descrito e 21,00m à esquerda, onde confronta com terreno do Instituto Nacional de Previdência Social, na freguesia de Irajá, em nome de LIONS CLUB DO RIO DE JANEIRO PENHA S/C, com sede nesta cidade, CGC nº 42.201.889/0001-15, que adquiriu o imóvel por compra a Associação Comercial Leopoldinense (o terreno) e Sabbatino Sanches e s/m Juracy Maia Sanches (as benfeitorias), conforme escritura de 01/12/1981, da 12ª Circunscrição (Lº I-49, fls. 74v), registrada em 28/04/1982 sob R-4/54.902. Que no Lº Auxiliar-4, às fls. 48, sob R-nº 431 consta registrada a Convenção de Condomínio em 22/08/1975. CERTIFICO ainda, a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como de eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel descrito, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações realizadas até o dia 19/09/2024. msn Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 23/09/2024. O Oficial.**

Certidão expedida às 17:44h.

"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro"

RECIBO da certidão nº 24/028150, do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de **R\$ 143,09** de **RAFAEL VELASCO GUERRA**, pela emissão da presente certidão, solicitada em **23/09/2024**. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

Emolumentos	L.6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FURNAPEN	ISSQN	TOTAL
R\$ 98,00	R\$ 1,96	R\$ 19,60	R\$ 4,90	R\$ 4,90	R\$ 5,88	R\$ 5,26	R\$ 143,09

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEUP/78815 BVY



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4Y38Z-UQF8W-2K26J-8E6D3>

onr

Documento assinado digitalmente

TJRJ LEO CV03 202405069950 01/10/24 14:41:12134708 PROGER-VIRTUAL

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.202.780-1		Nº da Guia 00		Contribuinte LIONS CLUB DO RIO DE JANEIRO				
Endereço RUA PLINIO DE OLIVEIRA, 00253, SAL 308 PENHA				Cod.Lograd 034959	Trecho 002	Cod.Bairro 043	Reg.Fiscal B	Posição FRENTE
				Idade 1973	Tipologia SALA			Utilização ESCRITORIO

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²) *****	Situação *****	Fr.Ideal *****	T.Real *****	T.Fictícia *****	Valor por metro (R\$) *****	Fator Situação *****	Fator RL *****	F Acidentação *****	F Drenagem *****
-------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------	---------------------	--------------------------------	-------------------------	-------------------	------------------------	---------------------

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²) 26	Valor por m² (R\$) 1.631,82	Fração Fiscal 1,0000000	Fator Idade 0,75	Fator Posição 1,00	Fator Tipologia 1,00
-----------------	--------------------------------	----------------------------	---------------------	-----------------------	-------------------------

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal 31.820,00	Aliquota x 0,0250	= IPTU Calculado (R\$) 796,00	- Desconto (R\$) 0,00	= IPTU a Pagar (R\$) 0,00	TCL a Pagar (R\$) 476,00	Total do Exercício (R\$) 476,00
--------------------------	----------------------	----------------------------------	--------------------------	------------------------------	-----------------------------	------------------------------------

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

Informações Complementares

ISENCAO DE IPTU - ART. 61, XXX DA LEI 691/84
PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.202.780-1
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO R\$: 442,68

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 1.202.780-1	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 442,68
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81690000004.2 42683659202.9 40207310240.0 00012027801.5



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.202.780-1
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R\$: 47,60

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 1.202.780-1	VENCIMENTO 07/02/2024	VALOR A PAGAR EM R\$ 47,60
--------------------------	--------------------------	-------------------------------

81640000000.5 47603659202.2 40207310240.0 10012027801.3



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107120278015

Fls.

Processo: 0031685-45.2018.8.19.0210

Processo Eletrônico

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

Exequente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO ASSOCIAÇÃO COMERCIAL LEOPOLDINENSE
Síndico: CARMEN LUCIA SOARES DA SILVA
Executado: LIONS CLUB DO RIO DE JANEIRO PENHA S/C
Curador Especial: DEFENSORIA PÚBLICA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Leonardo Cardoso e Silva

Em 11/05/2026

Decisão

Compulsando os autos verifica-se que a avaliação do bem penhorado restou realizada, tendo as partes sido devidamente intimadas sem impugnação.

Assim, homologo a avaliação de fls. 284.

Conforme laudo de avaliação juntado aos autos (fls.284), o imóvel foi avaliado em R\$ 57.000,00, valor este que será utilizado como base para o leilão.

Nomeio como Leiloeira do Juízo Aline Marques, alinemarquesleiloeira@gmail.com, art. 883 c/c art. 886, CPC.

Intime-se a Profissional na forma prevista no art. 884, CPC.

Lance Inicial: Em atenção as particularidades do caso concreto e as condições na localidade, fixo como Valor do Lance Inicial em 40% do valor da avaliação, conforme art. 885, CPC.

Intimem-se as partes e providencie-se o que for necessário para a realização do leilão, dispensada nova conclusão para esta finalidade.

Rio de Janeiro, 20/05/2026.

Leonardo Cardoso e Silva - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Leonardo Cardoso e Silva

Em ____/____/____

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional da Leopoldina
Cartório da 3ª Vara Cível
Rua Filomena Nunes, 1071 sala:508CEP: 21021-380 - Olaria - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3626-4272/4271 e-mail:
leo03vciv@tjrj.jus.br



Código de Autenticação: **41EW.IPBP.UQP2.A8F4**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

