



Operador Nacional
do Sistema de Registro

7º OFÍCIO DE CAMPOS/RJ

TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

AV ALBERTO TORRES 310 - CENTRO - CAMPOS/RJ

TEL (22) 2723-0344

E-Mail: cartorio7campos@gmail.com

Handwritten signature

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

MATRÍCULA

033132

FICHA

001

MATRÍCULA/00033132 DATA: 13/12/2018 PROTOCOLO: 00124293

IDENTIFICAÇÃO NOMINAL: Apartamento nº 803 do bloco 02, situado na Rua Voluntários da Pátria, nº 398, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, no 1º Sub-distrito do 1º distrito Municipal, com a área real de 67,28m², com 01 (uma) vaga de garagem com a área privativa real total de 12,00m², somando a área privativa real de 79,28m², área de uso comum de 17,50m², perfazendo uma área total de construção de 96,78m², com a respectiva fração ideal de 0,005291 do terreno que mede 31,33m de largura na frente, 37,70m de largura nos fundos por 80,86m de comprimento pelo lado esquerdo e 84,50m de comprimento do lado direito, ou seja, 2.872,56m², confrontando-se pela frente, com a referida Rua Voluntários da Pátria; pela esquerda, com o imóvel nº 390; pela direita, com o imóvel nº 406; pelos fundos, com quem de direito. Inscrito na PMCG sob o nº 172.900 e código logradouro nº 10014. NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO: Melo Teixeira Arquitetura e Planejamento Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 04.539.802/0001-25, com sede na Avenida Nilo Pecanha 209, Parque Santo Amaro, nesta cidade de Campos dos Goytacazes/RJ. NUMERO DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula: 19.767, fls. 067, Lº 2-BZ da 6ª Circunscrição. Resp. p/ Expediente: *Ronita Danielle Fortunato da Silva Substituta Mat. 94/13060*

R.1/00033132 DATA: 13/12/2018 PROTOCOLO: 00124293

O imóvel acima matriculado, foi adquirido por Tereza Cristina Ramos Barbosa Fernandes Brasileira, autônoma, portadora da CI RG nº 05.899.303-1-Detran-RJ de 27/06/2002, e do CPF/MF nº 069.746.617-54, residente e domiciliada na Rua Amaro Silveira nº 34, nesta cidade, casada sob o regime da comunhão parcial de bens (na vigência da lei nº 6.515/77), com Fernando Leite Fernandes, brasileiro, jornalista, portador da CI RG nº 04673733-4-IFP-RJ, de 06/06/1978, e do CPF/MF nº 158.749.403-59, por compra feita a Melo Teixeira Arquitetura e Planejamento Ltda, acima qualificada, conforme certidão de escritura expedida em 16/08/2018, da escritura de compra e venda, lavrada em 04/12/2017, nas notas do Cartório do 3º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ, Livro 163, fls. 109, ato nº 062/2016, no valor de R\$138.679,20 (cento e trinta e oito mil, seiscentos e setenta e nove reais e vinte centavos), tendo sido avaliado pela PMCG por R\$300.000,00. Resp. p/ Expediente: *Ronita Danielle Fortunato da Silva Substituta Mat. 94/13060*. Selo Eletrônico Número: ECVT 77020 CHQ.

PREN.00033132/00033 DATA: 21/12/2018 PROTOCOLO: 00124408

Escritura de Compra e Venda lavrada nestas Notas.

R.2/00033132 DATA: 10/01/2019 PROTOCOLO: 00124408

O imóvel acima matriculado, foi adquirido por SANDRA REGINA DE SOUZA ARAÚJO, brasileira, viúva, funcionária pública aposentada, portadora da carteira de identidade RG nº 80.859.688-6, expedida pelo DETRAN/RJ em 23/01/2011, e inscrita no CPF nº 209.267.907-49, residente e domiciliada na Rua Miguel de Frias, nº 201, apto. 701, Icaraí, Niterói/RJ; por compra feita a TEREZA CRISTINA RAMOS

CONTINUA NO VERSO...

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA

033132

FICHA

001V

BARBOSA FERNANDES e seu marido FERNANDO LEITE FERNANDES, já qualificados acima, conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 17/12/2018, nas notas do cartório do 7º Ofício de Campos dos Goytacazes-RJ, Livro 190, fls. 161/162, Ato 074; no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), tendo sido avaliado pela PMCG por R\$350.000,00. Resp. p/ Expediente Substituído Mat. 94/13060. Selo Eletrônico Número: ECVT 78923 CHN.

PREN.00033132/00033 DATA: 21/08/2024 PROTOCOLO: 00138464

Registro de Penhora - Processo nº 0010666-72.2007.8.19.0014 - 5ª Vara Cível desta Comarca.

PREN.00033132/00033 DATA: 20/12/2024 PROTOCOLO: 00139274

Escritura de Compra e Venda do apto nº 803, lavrada nas notas do Cartório do 6º Ofício desta Cidade.

ANOTAÇÃO DATA: 08/01/2025

A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do Edifício Maximus, situado na Rua Voluntários da Pátria, n.º 398, nesta cidade, encontra-se devidamente registrada sob o n.º 787, Livro 3E-Aux, fl. 78.

R.3/00033132 DATA: 08/01/2025 PROTOCOLO: 00139274

O imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido por MARILÉA BARCELOS SILVA LIMA, brasileira, viúva, aposentada, nascida em 22/11/1957, portadora da cédula de identidade CNH nº 00295086194, expedida em 06/12/2023 pelo Detran/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº 057.311.627-00, filha de Amaro Ribeiro da Silva e Léa Barcelos Silva, declarando não possuir vínculos de união estável, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Princesa Isabel nº 246, Parque Carlos de Lacerda; por compra feita a SANDRA REGINA DE SOUZA ARAUJO, brasileira, viúva, funcionária pública aposentada, nascida em 18/09/1948, portadora da cédula de identidade RG nº 80.859.688-6, expedida em 23/01/2011, pelo Detran/RJ, inscrita no CPF/MF nº 209.267.907-49, filha de José de Souza Neto e Niria de Souza, declarando não possuir vínculo de união estável, residente e domiciliada na Rua Miguel de Frias, nº 201, apt. 701, Icaraí, Niterói-RJ; conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada em 18/12/2024, Livro nº 328, Fls. 004-006, Escritura n.º 002, nas notas do Cartório 6º Ofício de Justiça de Campos dos Goytacazes/RJ, com o valor de R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais); Guia ITBI nº 168149/2024. Digitado e conferido por: Evelynne Mozer Bezerra Santos, Escrevente Autorizada, Mat. 94/17600. E eu, Manoel Jose Filho, Oficial, Mat. 06/60000002557, subscrevo e encerro este ato. Selo Eletrônico Número: EEWD 64387 EEH

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



P.M. CAMPOS DOS GOYTACAZES

BOLETIM CADASTRAL DE IMÓVEL

INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: 0000172900

CONTRIBUINTE: MARILEA BARCELOS SILVA LIMA

CPF/CNPJ: 057.311.627-00

COMPROMISSÁRIO:

CPF/CNPJ:

ENDEREÇO LOCAL

ENDEREÇO: 010014 - RUA VOLUNTARIOS DA PATRIA

NÚMERO: 00398

BAIRRO: PRQ AV.PELINCA

QUADRA:

NRO TERRENO:

COMPL.: BL 02 APTO 803

CEP: 28030-260

LOTE:

ZONA: ZONA FISCAL I

LOTEAMENTO:

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

ENDEREÇO:

NÚMERO:

BAIRRO:

COMPL.:

CEP:

CIDADE:

UF

METRAGEM DO TERRENO / EDIFICAÇÃO

ÁREA TOTAL (M2):	17,73	ÁREA CONSTRUÍDA (M2):	96,78	PERÍMETRO:	
TESTADA:	0,19	FRAÇÃO IDEAL:	0,000000		
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:	2 - Fundos	ESTADO:	2 - Bom
UTILIZAÇÃO:	1 Residência	SIT. IM. COMERCIAL:	7 - Nenhum

LANÇAMENTOS

VALOR VENAL:	117.998,12	1º LANÇAMENTO:	01/01/2012		
VvT:	13.557,60	VvP:	104.440,52	VALOR TAXA LIXO:	448,75

HISTÓRICO

8/1/2011	ROBERTO DO ANDRÉ ROSARIO	LANÇAMENTO PARA 2012 - ÁREA TERRITORIAL COM 1/162 DE 2892,56M²; TESTADA COM 1/162 DE 31,33M E ÁREA CONSTRUÍDA COM 96,78M². PROC. N° 9176/11
1/29/2015	MITRA - ACESSO EM REDE E	Alteração de valor venal (territorial, predial e total) feito pela empresa Mitra(Geoprocessamento) para geração do IPTU 2015.
1/28/2016	MITRA - ACESSO EM REDE E	Alteração de valor venal (territorial, predial e total) feito pela empresa Mitra(Geoprocessamento) para geração do IPTU 2016.
7/25/2018	EDILANIA BEZERRA DA SILVA	Transferido para TEREZA CRISTINA RAMOS BARBOSA FERNANDES, conforme documentos anexados ao processo n° 8945/2018 1. Inserido o nome de MELO TEIXEIRA ARQUITETURA E PLANEJAMENTO LTDA como Proprietário (a) Solidário (a), uma vez que o mesmo também é Sujeito Passivo de acordo com art. 238 da LC 01/2017.
12/5/2018	RAQUEL PAES DE SOUZA	Emitido "CERTIDAO_POSITIVA" N.º "0704/2018" a pedido de com processo número de 00/00/0000
4/5/2019	RAISA SOARES SIMOES ALVES	Transferido de TEREZA CRISTINA RAMOS BARBOSA para SANDRA REGINA DE SOUZA ARAUJO, conforme Escritura de Compra e Venda do Cartório 7º Ofício, Livro n° 190, Fls 161, Escritura Ato n° 074, de 17/12/2018, anexa ao processo n° 010/2019.
12/12/2024	ANTONIO MARIA RIBEIRO	Alterada a titularidade do imóvel de SANDRA REGINA DE SOUZA ARAUJO para MARILEA BARCELOS SILVA LIMA tendo em vista a quitação do ITBI conforme GUIA 168149/2024.
12/18/2024	EQUIPE DE SUPORTE	Gerando Certificado de Quitação N° 8484/2024

TERMO DE PENHORA

Processo : **0010666-72.2007.8.19.0014 (2007.014.010457-7)**
Classe/Assunto: Execução Fiscal - Ambiental / Multas e demais Sanções / Dívida Ativa não-tributária
Exequente: ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Executado: FERNANDO LEITE FERNANDES

Termo de penhora na forma do Art. 845, parágrafo 1º do Código de Processo Civil.
Valor da Execução: **R\$ 12.701.59 (Data do Cálculo: 30/10/2023).**

Ao dia treze do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e quatro, no Cartório deste Juízo e nos autos da Ação Execução Fiscal - Ambiental / Multas e demais Sanções / Dívida Ativa não-tributária, ora em fase de cumprimento de sentença, foi lavrado o presente Termo de Penhora do imóvel de propriedade do réu/executado, localizado na **Rua Voluntários da Pátria, nº 398, apartamento 803, bloco 2, Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP: 28035-260, transcrito no Livro nº 2- BZ, folhas nº 67, matrícula nº 33132 , conforme certidão acostada às fls. 106/107**, destes autos, ficando nomeado depositário o devedor FERNANDO LEITE FERNANDES. Para constar lavrei o presente termo que, lido e achado de acordo, vai devidamente assinado. Eu, _____ Larissa Silva Campinho Rabello - Funcionário de Órgão Externo - Matr. 92/500000025 o digitei e eu, _____ Helena Teixeira Lopes Chrysostomo - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/21573, o subscrevo.

Leonardo Cajueiro D Azevedo - Juiz Titular

Executado: FERNANDO LEITE FERNANDES

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **49DT.PVB5.ZM4W.4M14**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Processo Eletrônico

3704/2025/MND

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0010666-72.2007.8.19.0014 (2007.014.010457-7)** Distribuído em: 08/04/2013
Classe/Assunto: Execução Fiscal - Ambiental / Multas e demais Sanções / Dívida Ativa não-tributária
Exequente: ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Executado: FERNANDO LEITE FERNANDES
Art. 162, I da Consolidação Normativa da CNGJ.

Nome da Parte Ré : FERNANDO LEITE FERNANDES

Local da Diligência: R. Voluntários da Pátria, 398, Bloco 02, apto. 803 - Centro, Campos dos Goytacazes - RJ, 28035-260

Despacho: Considerando que o imóvel objeto da presente execução encontra-se fechado, impossibilitando o acesso do oficial de justiça para a realização da avaliação direta, defiro a realização da avaliação indireta, conforme previsto no artigo 873 do Código de Processo Civil.

Determino que o oficial de justiça proceda à avaliação do imóvel utilizando-se de informações disponíveis, tais como valores de imóveis similares na mesma região, anúncios de venda, dados de IPTU e outras fontes pertinentes.

Cumprida a diligência, intime-se a parte executada para opor embargos à execução fiscal, no prazo de 30 dias.

Finalidade: Proceder à avaliação dos bens, conforme cópia em anexo.

Descrição do bem(ns): R. Voluntários da Pátria, 398, Bloco 02, apto. 803 - Centro, Campos dos Goytacazes - RJ, 28035-260

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Leonardo Cajueiro D Azevedo M A N D A** O(S) OFICIAIS DE JUSTIÇA AVALIADOR(ES), em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima referido, dirigir(em)-se ao local da diligência, ou onde lhe(s) for indicado, e proceder(em) à **AVALIAÇÃO do(s) bem(es) discriminado(s)**, conforme as cópias que seguem em anexo e deste ficam fazendo parte integrante. Eu, _____ Isabela Coelho dos Santos Marinho - Funcionário de Órgão Externo - Matr. 92/500000400, digitei e eu, _____ Alessandra Azeredo Henriques Medina Gomes - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/15586, subscrevo.

Campos dos Goytacazes, ao dia dois do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

Leonardo Cajueiro D Azevedo
Juiz de Direito

Resultado do mandado:

() POSITIVO () NEGATIVO DEFINITIVO () PARCIALMENTE CUMPRIDO
() NEGATIVO () DEVOLVIDO IRREGULAR () NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE
() CANCELADO () CUMPRIDO COM RESSALVA () NEGATIVO PERICULOSIDADE

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4ZX3.PC2G.BQRK.6YA4**

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

AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Fernanda de Lima Tinoco, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 01/20.825, lotada na Central de Cumprimento de Mandados, da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, em cumprimento ao Mandado de Avaliação 3704/2025/MND, cadastrado na Central de Mandados sob o nº 57382/2025, expedido nos autos do Processo nº 0010666-72.2007.8.19.0014, em curso no Cartório da Central da Dívida Ativa desta Comarca, avaliou o seguinte bem:

Imóvel situado na rua Voluntários da Pátria nº 398, bloco 02, apartamento 803, bairro Pelinca, nesta cidade, matrícula nº 33132, Livro nº 2, ficha 001, extraída do Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis, com área real de 67,28 m², inscrição municipal 0000172900. O condomínio possui garagem, área de lazer com piscina e portaria 24h. Bem localizado, próximo à comércios e escolas e, a linha de transporte coletivo. Em rua asfaltada, com canalização de águas pluviais, abastecimento de água, sistema de esgotos sanitários, com rede de iluminação pública, serviço de coleta de lixo. O qual avaliei em R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais). Nada mais havendo a avaliar, lavro o presente que dato e assino.

Campos dos Goytacazes, 23 de outubro de 2025.

FERNANDA DE LIMA TINOCO

Matr. 01/20825