

Certidão Eletrônica

22/029169

CERTIFICO, atendendo ao pedido feitas as buscas necessárias nos livros deste Serviço Registral de Imóveis, desde 26 de julho de 1937, data de sua instalação, até hoje, que no Lº 2-AI, às fls. 182, sob nº 16.615, CONSTA matriculado o imóvel sito à RUA TOMAZ LOPES, Nº 168 - APTº 306, com direito a UMA VAGA na garagem e a fração de 0,04189 do respectivo terreno, medindo em sua totalidade: 14,00m de frente; 7,00m na linha dos fundos mais 0,50m (aprofundando o terreno), mais 7,00m por 65,00m de extensão de ambos os lados, confrontando à direita com o prédio nº 170, da Caixa dos Aeroviários do Brasil ou sucessores; à esquerda com o prédio nº 148, de Olavo José Solesbão ou sucessores e nos fundos com uma faixa da Light ou sucessores, na freguesia de Irajá, em nome de JOSÉ NILO SARAIVA MARTINS, comerciante e sua mulher MARILZA MOURÃO MARTINS, brasileiros, casados pelo regime comum, CPF nº 024.517.607-10 e 054.762.407-72, residentes nesta cidade, que adquiriram por compra a Construtora Rebecchi S/A, conforme escritura de 04/11/1977, do 18º Ofício (Lº 2.306, fls. 122), aditada por outra de 19/12/1977, das mesmas notas (Lº 2.338, fls. 73), registrada sob R-1/16615 em 10/01/1978. QUE sob R-2/16615, pelo mesmo título e data que deu origem ao R- COFRELAR ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO, CGC nº 33.824.251/0001-40, com sede nesta cidade, concedeu aos adquirentes acima um empréstimo, sendo dado GARANTIA HIPOTECÁRIA de 1º grau o imóvel objeto da presente. A dívida será paga no prazo de 264 meses, em prestações mensais e consecutivas, aos juros de 10% ao ano, tendo vencido a 1ª em 04/12/1977. QUE sob AV-3/16615 em 10/01/1978, consta que a dívida mencionada no R-2 é representada pela CÉDULA HIPOTECÁRIA nº 1205 Série "A", emitida em 04/11/1977 em favor da credora, sendo devedores os mutuários. 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, ALÉM DO DECLARADO. QUE Rosangela G. Santana deu buscas. Digitada por Dalete de Sousa. Cidade do Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2022. O Oficial.

Consulte a autenticidade desta certidão no site  
validador.e-cartoriorj.com.br

|              |        |
|--------------|--------|
| Emolumentos: | 91,14  |
| 20% FETJ:    | 18,22  |
| 5% Fundperj: | 4,55   |
| 5% Funperj:  | 4,55   |
| 4% Funarpen: | 3,64   |
| 2% PMCMV:    | 1,82   |
| 5% I.S.S.    | 4,89   |
| Total:       | 128,81 |

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEGL 05996 TNG**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Para a validação deste documento através do QR Code, deverá ser utilizado somente o aplicativo validador e-CartórioRJ, disponível na Apple Store ou Google Play. 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.  
CERP: f496a696-6888-4aaa-be3d-2a7906501a3a





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

Regional da Leopoldina  
Cartório da 5ª Vara Cível  
Processo: 0042508-20.2014.8.19.0210  
**Mandado: 2024035590**  
**Documento: 988/2024/MND**



**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao presente mandado, procedi a Avaliação Indireta do Bem.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:**

RUA TOMAS LOPES 168, APT 308, Penha Circular, Rio de Janeiro, RJ

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

ESPECIAL . Devidamente registrado no Serviço registral do 8º Ofício de Imóveis desta Cidade, Tudo de acordo com as cópias que acompanham o presente Mandado de Avaliação.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel encontra-se localizado no Bairro da Penha Circular, Município do Rio de Janeiro, em RUA composta por algumas casas e EDIFÍCIOS, próxima a ela há Avenida com comércio e transporte público, além de ser provida pelos

**Resultado do Mandado: Positivo**

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



Regional da Leopoldina  
Cartório da 5ª Vara Cível  
Processo: 0042508-20.2014.8.19.0210  
**Mandado: 2024035590**  
**Documento: 988/2024/MND**

serviços básicos necessários como luz, água, telefonia, vias asfaltadas, etc, porém, próximo estão também algumas comunidades, que fazem parte do Complexo da Penha e, considerando a segurança pública na atualidade, a falência das UPPs e que os tiroteios voltaram a ser lugar comum na vida dos moradores desse bairro, a localização do imóvel é considerada instável, em especial o MORRO DA FÉ

**LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA**

**Dados Constantes da Notificação de Lançamento do IPTU**

Inscrição Municipal: 1379907-7

Posição: fundos

Idade: 1980

ÁREA - 53 M2

**DA AVALIAÇÃO:**

Assim, levando em consideração o valor que serve de base para o cálculo do ITBI, bem como valores praticados em imóveis semelhantes no mercado (Zap-Imóveis), a sua localização, área edificada, idade e estado geral de conservação aparente do imóvel, AVALIO INDIRETAMENTE o bem acima descrito, com a sua correspondente fração ideal que lhe couber no terreno, em R\$ 212.000,00 ( DUZENTOS E DOZE MIL REAIS).

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2025.

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

Regional da Leopoldina  
Cartório da 5ª Vara Cível  
Processo: 0042508-20.2014.8.19.0210  
**Mandado: 2024035590**  
**Documento: 988/2024/MND**



Leonardo da Silva Sant Anna - 01/23780

## TERMO DE PENHORA

Processo : **0042508-20.2014.8.19.0210**

Classe/Assunto: Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOLAÇÃO ATÉ 17.03.2016) - Despesas

Condominiais / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORESA

Síndico: LUIZ FURTADO DA SILVA

Réu: ESPÓLIO DE JOSÉ NILO SARAIVA MARTINS

Réu: ESPÓLIO DE MARILZA MOURÃO MARTINS

Representante Legal: STELA MARA MOURÃO MARTINS

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

Valor da Execução: **R\$ 36.510,14 (trinta e seis mil quinhentos e dez reais e catorze centavos)**

Aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três, no Cartório deste Juízo e nos autos da Ação Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOLAÇÃO ATÉ 17.03.2016) - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, ora em fase de cumprimento de sentença, foi lavrado o presente Termo de Penhora do imóvel de propriedade dos réus/executados, localizado na RUA TOMAZ LOPES, Nº 168 - APTº 306, com direito a UMA VAGA na garagem e a fração de 0,04189 do respectivo terreno, medindo em sua totalidade: 14,00m de frente; 7,00m na linha dos fundos mais 0,50m (aprofundando o terreno), mais 7,00m por 65,00m de extensão de ambos os lados, transcrito no Livro nº 2-AI, folhas nº 182, matrícula nº 16.615, do 8ª Serviço Registral de Imóveis, conforme certidão acostada às fls. 294 destes autos, ficando nomeado depositário os devedores ESPÓLIO DE JOSÉ NILO SARAIVA MARTINS, CPF:024.517.607-10, e ESPÓLIO DE MARILZA MOURÃO MARTINS, CPF: 054.762.407-72, representados pela sua inventariante STELA MARA MOURÃO MARTINS, CPF: 442.133.607-68. Para constar lavrei o presente termo que, lido e achado de acordo, vai devidamente assinado. Eu, Jaqueline Telles da Silva - Analista Judiciário - Matr. 01/14809 o digitei e eu, Daniela Rizzon Eduardo Santana - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/31343, o subscrevo.

**Carla Regina Medeiros da Costa de Aguiar - Juiz Titular**

**Executado:** ESPÓLIO DE JOSÉ NILO SARAIVA MARTINS, CPF:024.517.607-10

**Executado:** ESPÓLIO DE MARILZA MOURÃO MARTINS, CPF: 054.762.407-72

Representante Legal: STELA MARA MOURÃO MARTINS - CPF: 442.133.607-68

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4FTE.Q6IF.CJGX.RPL3**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

## CADASTRO DO IMÓVEL

|                                                               |                  |                                          |                 |                           |
|---------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| Inscrição<br>1.379.907-7                                      | Nº da Guia<br>00 | Contribuinte<br>CONSTRUTORA REBECCHI S A |                 |                           |
| Endereço<br>RUA TOMAZ LOPES, 00168, APT 306<br>PENHA CIRCULAR |                  | Cod.Lograd<br>040758                     | Trecho<br>001   | Cod.Bairro<br>044         |
|                                                               |                  | Idade<br>1980                            | Reg.Fiscal<br>B | Posição<br>FUNDOS         |
|                                                               |                  | Tipologia<br>APARTAMENTO                 |                 | Utilização<br>RESIDENCIAL |

## DADOS DO LANÇAMENTO 2024

## Dados Territoriais

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

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

## Dados Prediais

|                 |                                |                             |                     |                       |                         |
|-----------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| Área (m²)<br>53 | Valor por m² (R\$)<br>1.997,70 | Fração Fiscal<br>1,00000000 | Fator Idade<br>0,57 | Fator Posição<br>0,90 | Fator Tipologia<br>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<br>54.315,00 | Aliquota<br>x 0,0100 | = IPTU Calculado (R\$)<br>543,00 | - Desconto (R\$)<br>0,00 | = IPTU a Pagar (R\$)<br>0,00 | TCL a Pagar (R\$)<br>0,00 | Total do Exercício (R\$)<br>0,00 |
|--------------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|----------------------------------|

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, XXIX DA LEI 691/84  
ISENCAO VALOR VENAL 100% TCL LEI 6.615/2019  
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: 1.379.907-7      |
| VENCIMENTO: 00/00/0000      |
| VALOR C/ DESCONTO R\$: 0,00 |

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

## COTA ÚNICA

COTA ÚNICA  
GANHE 7% DE DESCONTO

|                          |                          |                              |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| INSCRIÇÃO<br>1.379.907-7 | VENCIMENTO<br>00/00/0000 | VALOR A PAGAR EM R\$<br>0,00 |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|

GUIA SEM VALOR A PAGAR

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: 1.379.907-7     |
| VENCIMENTO: 00/00/0000     |
| VALOR DA COTA EM R\$: 0,00 |

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

## PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

|                          |                          |                              |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| INSCRIÇÃO<br>1.379.907-7 | VENCIMENTO<br>00/00/0000 | VALOR A PAGAR EM R\$<br>0,00 |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|

COTA QUITADA

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107137990776

Fls.

**Processo: 0042508-20.2014.8.19.0210**

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOLAÇÃO ATÉ 17.03.2016) - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CORESA  
Síndico: LUIZ FURTADO DA SILVA  
Réu: ESPÓLIO DE JOSÉ NILO SARAIVA MARTINS  
Réu: ESPÓLIO DE MARILZA MOURÃO MARTINS  
Representante Legal: STELA MARA MOURÃO MARTINS

---

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

Em 26/02/2025

### Decisão

Conforme laudo de avaliação juntado aos autos (fls. 350), o imóvel foi avaliado em R\$ 212.000,00 ( DUZENTOS E DOZE MIL REAIS), 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.

PI.

Rio de Janeiro, 26/02/2025.

**Leonardo Cardoso e Silva - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Leonardo Cardoso e Silva

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_



Código de Autenticação: **4GUZ.4H52.4MTJ.SL64**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

