

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Itaboraí de Itaboraí

Comarca de Itaboraí
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0014809-91.2018.8.19.0023
Mandado: 2025011886
Documento: 782/2025/MND



CERTIDÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO, na forma abaixo:

Objeto: Sala nº 609, do Bloco Torre Comercial Office Torre "A", de uso comercial, de primeira categoria, com área total construída de 32,40m², da seguinte forma: área privativa de 25,74m² e área comum de 06,66m², integrante do Condomínio denominado Itaboraí Plaza, localizado na Rodovia BR-101, Km 295, Sentido Norte, Três Pontes, Itaboraí - RJ

Características do imóvel: situado em Bloco Comercial, em logradouro com pavimentação asfáltica, com serviço de água encanada, esgoto e iluminação pública, transporte público e comércio próximos.

Valor Considerando as características físicas do imóvel, dimensão, localização, valor de mercado e fator econômico, com base no Método Comparativo Direto de Dados de

Resultado do Mandado: Positivo

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Itaboraí de Itaboraí

Comarca de Itaboraí
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0014809-91.2018.8.19.0023
Mandado: 2025011886
Documento: 782/2025/MND



Mercado, estimo o valor total em R\$130.000,00 (cento e trinta mil reais).

Itaboraí, 09 de julho de 2025.

Fernanda Maria Freitas de Souza - 01/25823

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de Itaboraí
Cartório da 1ª Vara Cível
Av. Vereador Herminio Moreira, 380 2º andar - sala 217 CEP: 24800-201 - Centro - Itaboraí - RJ
itb01vara@tjrj.jus.br



Processo Eletrônico

782/2025/MND MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0014809-91.2018.8.19.0023** Distribuído em: 31/07/2018
Classe/Assunto: Cumprimento de sentença - Dano Moral Outros - Cdc
Exequente: MARCIO DE SOUZA BARROS
Exequente: FERNANDA DOS SANTOS COUTO BARROS
Executado: ITABORAÍ PLAZA EMPRESARIAL SPE LTDA
Interessado: BANCO DO BRASIL

Nome da Parte Ré : ITABORAÍ PLAZA EMPRESARIAL SPE LTDA

Local da Diligência: Rodovia Governador Mario Covas (Br-101), nº KM 295 Torre "A", sala 609 - Três Pontes - Itaboraí - RJ, CEP: 24.809-234

Despacho: Expeça-se mandado de avaliação.

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

Descrição do bem(ns): Sala nº 609, do Bloco Torre Comercial Office Torre "A", de uso comercial, de primeira categoria, com área total construída de 32,40m², da seguinte forma: área privativa de 25,74m² e área comum de 06,66m², integrante do Condomínio denominado Itaboraí Plaza, localizado na Rodovia BR-101, Km 295, Sentido Norte, Três Pontes, Itaboraí - RJ

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera 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, ___ Miqueias Fonseca Gabriel Dutra - Estagiário - Matr. 120000049048, digitei e eu, ___ Leila Tsuge - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/31672, subscrevo.

Itaboraí, vinte e seis de maio do ano de dois mil e vinte e cinco.

Livia Gagliano Pinto Alberto Mortera
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: : **481G.EJ3C.742T.BR84**

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

Mandado: 2025011886 Receb.: 05/06/2025 Limite: 07/07/2025 Oficial: Fernanda Maria Freitas de Souza



2 OFICIO DE JUSTICA DE ITABORAI
COMARCA DE ITABORAI - ESTADO DO RIO DE JANEIRO
OFICIAL



Folha: 1

N.º 46242

REGISTRO DE IMÓVEIS

Primeira Circunscrição de Itaboraí - RJ

MATRÍCULA
46242

FICHA
1

Itaboraí, 25 de novembro de 2015.

IMÓVEL: SALA nº 609 (seiscentos e nove) do Bloco Torre Comercial Office TORRE "A", de uso comercial, de primeira categoria, com a área total construída de 32,40m², da seguinte forma: área privativa de 25,74m² e área comum de 06,66m², encontrando na Prefeitura de Itaboraí cadastrada sob nº 187.752-001, com a inscrição predial nº. 54.887 e averbada desde 13/04/2015 com o habite-se nº 073/2015, integrante do Condomínio denominado ITABORAÍ PLAZA, com a correspondente FRAÇÃO IDEAL de 0,00013 do respectivo terreno coisas e partes comuns, identificado por área de terras próprias, com a superfície quadrada de 63.000,00m², identificada por Área B, desdobrada da Área Remembrada A, situada à Rodovia BR-101, km 295 sentido norte, Bairro Três Pontes, zona urbana do primeiro distrito deste município, com as seguintes metragens e confrontações: "Partindo do marco "A.1", localizado a margem da faixa de domínio da BR-101 na confrontação com a Área "C" desmembrada da mesma maior porção, segue até o marco "B", passando pelo marco "A.2" pelo lado da frente, ao norte, em dois segmentos de linha curva, o primeiro do marco "A.1" até o marco "A.2", medindo 44,23m com o raio de 253,22m e o segundo do mesmo marco "A.2" até o marco "B", medindo 148,04m com raio de 360,91m, ambos confrontando com a faixa de domínio da Rodovia BR-101; com deflexão a direita segue do mesmo marco "B" passando pelos marcos "C" e "D" até o marco "E" pelo lado direito, ao leste, medindo 467,41m em três segmentos, o primeiro do mesmo marco "B" até o marco "C", medindo 207,30m em linha reta, com azimute de 147°51'37", confrontando com o imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, objeto da transcrição/RGI nº 12.184, o segundo do mesmo marco "C" até o marco "D", medindo 60,25m em linha reta, com azimute de 55°46'21", confrontando com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda, e, o terceiro do mesmo marco "D" até o marco "E", medindo 199,86m em linha reta, com azimute de 178°26'34", confrontando também com o mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia. Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E" até o marco "E.1" pelo lado dos fundos, ao sul, de linha reta do marco "E" até o marco "E.1", medindo 66,25m, com azimute de 238°46'19" confrontando com parte do mesmo imóvel de Almeida Filhos e Cia Ltda; com deflexão a direita segue do mesmo marco "E.1" até o marco "A.1" (inicial), passando pelos marcos "E.2", "E.3", "E.4", "E.5", "E.6", "E.7", "E.8", "E.9" e "E.10", pelo lado esquerdo, ao oeste, medindo 442,88m, em dez segmentos, o primeiro do mesmo marco "E.1" ao marco "E.2", medindo 38,88m em linha reta, com azimute de 327°14'13", o segundo do mesmo marco "E.2" ao marco "E.3", medindo 34,46m em linha curva, com raio de 33,00m, o terceiro do mesmo marco "E.3" ao marco "E.4", medindo 18,55m em linha curva, com raio de 13,50m, o quarto do mesmo marco "E.4" ao marco "E.5", medindo 161,49m em linha reta, com azimute de 327°14'13", o quinto do marco "E.5" ao marco "E.6", medindo 18,63m em linha reta, com azimute de 237°14'13", o sexto do mesmo marco "E.6" ao marco "E.7", medindo 7,85m em linha curva, com raio de 5,00m, o sétimo do marco "E.7" ao marco "E.8", medindo 57,90m em linha reta, com azimute de 327°14'13", o oitavo do mesmo marco "E.8" ao marco "E.9", medindo 13,26m em linha curva, com raio de 20,00m, o nono do marco "E.9" ao marco "E.10", medindo 30,42m em linha reta, com azimute de 352°24'6", o décimo do marco "E.10" ao mesmo marco "A.1" (inicial), medindo 61,44m em linha reta, com o azimute de 350°22'33", todos confrontando com a Área "C", desmembrada da mesma maior porção, fechando assim a descrição do perímetro".

PROPRIETÁRIA: ITABORAÍ PLAZA EMPRESARIAL SPE LTDA, com sede à Rodovia BR-101, Km 295 sentido norte, Bairro Três Pontes, Itaboraí-RJ e CNPJ.nº 16.669.570/0001-09.

FORMA DE AQUISIÇÃO E REGISTRO ANTERIOR: Foi adquirido de CM Soluções Empreendimentos Imobiliários Ltda e CPS Consultoria Empresarial Ltda, o percentual de 4,5% do imóvel, no qual estão localizadas as Torres "A" e "B" do Condomínio Itaboraí Plaza, nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em 14/08/2013, às folhas 133/135, do livro nº 643, ato nº 84 no Cartório do Segundo Ofício de Itaboraí-RJ, e registrada sob nº 07, em 10/09/2013 na matrícula nº 38.437 - ficha 003; A Incorporação de Condomínio foi registrada sob nº 10, em 30/10/2013 na mesma matrícula 38.437 - fichas 003 a 008, protocolo nº 80.653. As Construções das unidades das Torres "A" e "B" foram averbadas sob nº 20, em 11/08/2015, na mesma matrícula nº 38.437 - fichas 011 a 017, Protocolo nº 87.126. A Escrivente: (Andréa Veras Valença - Matrícula nº 94/146.10 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Matrícula nº 90.137 da CGJ/RJ).

Escritura nº 94/146.10
Mat. 94/146.10

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEKM 55922 OCV

Consulte a validade do selo em:

<https://www4.tjrj.jus.br/Portal->

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.



CERP: 1862f0c7-6ef4-4297-85e8-c9fd992b5e6c

TJRJ ITB CV01 202304353135 25/07/23 11:24:41139559 PROGER-VIRTUAL

Continuação da Matrícula

Indicação: A fração ideal de 4,4977% da área de 4,5% do imóvel objeto da matrícula nº 38.437, foi pela proprietária a empresa **Itaboraí Plaza Empresarial Spe Ltda**, alienado em garantia fiduciária, ao credor **BANCO DO BRASIL S/A**, Instituição Financeira, com sede em Brasília - DF e inscrita no CNPJ/MF nº 00.000.000/4885-26, nos termos do Instrumento Particular, com efeito de escritura pública, de Abertura de Crédito Para Construção de Empreendimento Imobiliário, Com Hipoteca em Garantia de Outras avenças, nº 309.602.655, datado de 18/06/2014, da fração de 4,4977% da área de 4,5%, registrado sob nº 17, em 22/12/2014 na matrícula nº 38.437. Utilizado o Selo de Fiscalização EAPK 94977 RNO. Itaboraí, 25/11/2015

Av. 01 - Mat. 46.242 em 06/07/2016 - Prot. 91.211 em 04/07/2016 - ERRO EVIDENTE - Ao conferir a indicação acima, verificou-se que, por um lapso, constou incorretamente que a unidade objeto desta matrícula foi alienado em garantia fiduciária, ao credor. Desta forma, averba-se, nos termos do artigo 213, item I, da Lei nº 6.015/73, para que passe a constar que a unidade objeto desta foi dada em **Garantia Hipotecária** ao credor **BANCO DO BRASIL S/A**, e não como havia constado, permanecendo inalterados os demais dados. O referido é verdade. Emolumentos: Isento. A Escrivente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

SELO: EBNF 87320 IPZ Andréa Veras Valença
Escrivente
Mat. 94/14610

AV. 02 - MAT. 46.242 em 06/07/2016 - Prot. 90.842 em 02/06/2016 - AVERBAÇÃO : Certifico que, conforme Instrumento Particular de Segunda Rerratificação ao Instrumento Particular com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, nº 309.602.655, firmado entre o Banco do Brasil S/A e Itaboraí Plaza Empresarial SPE Ltda e outros, com vencimento final em 15/07/2016, assinado pelas partes contrantes em 30/05/2016, documentos estes que ficam neste Registro Imobiliário arquivados como parte integrante desta, sob o número de protocolo acima, averba-se nesta matrícula, que a segunda re-ratificação do Instruemnto de Hipoteca, indicado acima e registrado sob o nº 17, em 22/12/2014 na matrícula 38.437, foi rerratificado quanto a Confissão de Dívida, Alteração do Prazo de Vencimento e Alteração dos Encargos Financeiros, encontra-se averbado sob nº 26, em 06/07/2016 na matrícula nº 38.437. O referido é Verdade. Emolumentos, assim discriminados: Port. 4593/2015: lei 3761 - mútua e acoterj R\$ 13,54; tabela 5.2 R\$ 89,23; art. 183 (LRP) prenotação - tabela 5.4.3 R\$ 0,07; lei 713/83 (20%) R\$ 17,86; lei 4664/05 (5%) R\$ 4,46; lei 111/06 (5%) R\$ 4,46; lei 6281/12 (4%) R\$ 3,57; PMCMV R\$ 1,78; totalizando: R\$ 134,97. A Escrivente: (Andréa Veras Valença - Mat. 94/14.610 da CGJ/RJ). Oficial do Registro: (Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião - Mat. 90/137 da CGJ/RJ).

Andréa Veras Valença
Escrivente
Mat. 94/14610

SELO:EBNF 87884 XZX

Continuação da Matrícula na ficha n.º _____

CERTIFICO que a presente, extraída por meio eletrônico, nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e do art. 1.055, § 3º, da Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Extrajudicial, como certidão de inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 46.242 - Ficha 001. Fica ressalvado que, de acordo o § 11, do art. 19, da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei nº 14.382/2022), esta certidão por conter a reprodução de todo o conteúdo da referida matrícula, até a data de ontem, é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel.

Era o que continha em dito instrumento, do qual fiz extrair a presente certidão que confere com o original em sua íntegra. Itaboraí/RJ, em 30 de junho de 2023 às 13:49:03. Eu, Renata Brasil Paranhos, Escrevente, Mat. 94/15.505, digitei. E eu, Marcelo Poppe de Figueiredo Fabião, Tabelião, Mat. 90/137, conferi dou fé, subscrevo e assino eletronicamente.

Itaboraí, 28 de junho de 2023

A presente certidão foi emitida digitalmente.

Consulte a autenticidade desta certidão no site

validador.e-cartoriorj.com.br

Emolumentos:	93,59
20% FETJ:	18,71
5% Fundperj:	4,67
5% Funperj:	4,67
4% Funarpen:	3,74
2% PMCMV:	1,87
5% ISS:	4,67
Selo de Fiscalização	R\$2,48
Total:	R\$134,40



Prefeitura Municipal de

Itaboraí/RJ

CNPJ: 28.741.080/0001-55

IPTU On-line

Data de Emissão:

07/05/2025

Exercício:

2025

N.º do Cadastro - DV

Inscrição Cadastral:

187752-001

DOCUMENTO DE ARRECADACÃO - DAM

Tribunal de Recuperação Judicial do Município de Itaboraí

Página

511

Receita:

IPTU/TSU

Período:

2025

Zona Urbana:

001

Seção:

000197

Uso do Imóvel:

SERVICOS

Alíquota:

0,70

Área do Terreno (m²):

63000,00

Valor Venal Total:

R\$ 27.151,71

Contribuinte:

ARGOPAR-IT PARTICIPACOES S/A E OUTROS CPF/CNPJ: 14362953000104
ROD GOVERNADOR MARIO COVAS (BR-101), 000000 - TRES PONTES - ITABORAÍ-RJ
CEP: 24.809-234

Fração do Terreno (m²):

0,03

Valor Venal do Terreno:

R\$ 1.659,84

Área Edificada (m²):

32,40

Valor Venal da Edificação:

R\$ 25.491,87

Categoria da Edificação:

Processo de Revisão/Data:

Objeto de Tributação:

ROD GOVERNADOR MARIO COVAS (BR-101), 000000 KM 295 TORRE "A"
SALA 609
TRES PONTES - CÓD. LOTEAMENTO: 1197 - QUADRA: 00000 LOTE: AR-B
- ITABORAÍ/RJ - 24.809-234
INSC. REF.: 2642243280146108

Descrição dos Lançamentos:

IPTU

R\$ 190,06

TX SERVI URB

R\$ 40,80

TAXA DE LIXO

R\$ 230,40

Extr Guias/Carnê

R\$ 9,60

Juros

R\$ 8,76

Multa

R\$ 36,90

*** Total à vista

R\$ 516,52

Parcela

Vencimento

Valor

* Pagamento da COTA ÚNICA:

Única

12/05/2025

R\$ 516,52

Após o vencimento acesse <https://itaborai.supernova.com.br:8443/PortalTributario-web>

* Desconto de 7% para pagamento em cota única até 07/02/2025

* Desconto de 5% para pagamento em cota única até 11/03/2025

* Não receber após 31/12/2025

* Pagamento da COTA ÚNICA:

Após o vencimento acesse <https://itaborai.supernova.com.br:8443/PortalTributario-web>

* Desconto de 7% para pagamento em cota única até 10/02/2025

* Desconto de 5% para pagamento em cota única

Há débitos em atraso até o presente momento.

Autenticações no Verso



Prefeitura Municipal de

Itaboraí/RJ

CNPJ: 28.741.080/0001-55

Secretaria Municipal de Fazenda

Parcela:

Única

Vencimento:

12/05/2025

Valor:

R\$ 516,52

Juros/Multa:

R\$ 45,66

Atualização:

R\$ 0,00

Total:

R\$ 516,52

Inscrição:

187752-001

Dt. Emissão:

07/05/2025

Exercício:

2025

Dt. Lançamento:

26/11/2024

N.º Cad.:

Autenticação no Verso

81660000005-2

16522015202-0

50512999900-7

01849770050-2

VIA BANCO

Única

TJRJRITB-0001-20250514 02:36:59142131 PROGER-VIRTUOL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO 1º VARA CÍVEL DA COMARCA DA ITABORAÍ/RJ

Processo nº 0014809-91.2018.8.19.0023

MARCIO DE SOUZA BARROS e FERNANDA DOS SANTOS COUTO BARROS, já devidamente qualificados nos autos da Ação em epígrafe, que movem em face de **ITABORAÍ PLAZA EMPRESARIAL SPE LTDA.**, vêm, respeitosamente, perante V. Exa., por meio de seu advogado infra-assinado, informar e requerer o que segue:

Tendo em vista a avaliação do imóvel de fls. 515/516, no valor de R\$ 130.000,00, com a qual concorda, requer o autor que o referido imóvel seja imediatamente levado à hasta pública para que seja feito o leilão do mesmo, para todos os fins de direito.

Aproveita o momento, nos termos do artigo 883 do CPC, para que atue nestes autos pela excussão do bem penhorado, **INDICAR LEILOEIRA PÚBLICA OFICIAL**, cujos dados seguem:

Leiloeira Aline Marques - Jucerja nº 219

E-mail: alinemarquesleiloeira@gmail.com

Cadastrada no TJRJ sob o processo **SEI 2021-0644439**.

Termos em que,

Pede Deferimento.

Itaboraí, 04 de agosto de 2025.

Rafael Nunes Ferreira

OAB/RJ 215.216