Confidential

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	02.20052
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Dinamarca, nº 792, Parque Paulista, Duque de Caxias - RJ		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	25

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Fração ideal:	
	IPTU/ITR:	364,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	364,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	244,14
	IPTU:	244,14
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		244,14





Observações impactantes na avaliação

Conforme acordado como cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR14.653- 2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme Cadastro Imobiliário e a área construida de acordo com averbação em matrícula em consonância com o Cadastro Imobiliário. A matrícula não encerra a área de terreno, somente averba suas dimensões. De acordo com pesquisa realizada, área sujeita a atuação de milícia. Não foi possível vincular o imóvel ás documentações face a ausencia de identificação numérica do imóvel avaliando e vizinhos.

Indício de contaminação ambiental

Não há indício de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 268.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 200.000,00	% Desc:	-25,37%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 268.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 200.000,00**	**% Desc:**	**-25,37%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	29/01/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	22/01/2025 (vistoria externa)				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	

Dossiê 02.20052

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Rua Dinamarca, nº 792		
CEP:	25261-340	**Bairro:**	Parque Paulista
Cidade - UF:	Duque de Caxias - RJ		

Imóvel Avaliando

Tipologia:	Casa			**Matrícula:**	22.013		
Dorms	0	**Suíte(s)**	0	**Banheiro(s)**	0	**Vaga(s):**	0
A. terreno:	364 m²			**Idade estimada:**	25		
Padrão IBAPE/SP:	Casa Padrão Simples						
Estado conservação:	d	**FOC:**	0,757	**Vida útil:**	70 anos		

Áreas (m²)

Construída	Comum	Total	Averbada	Não Averbada
244,14 m²	-	244,1400	244,14	-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R$ 268.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 200.000,00

São Paulo

12/03/2025

Responsável Técnico



Marcos Mansour Chebib Awad

Eng Civil - CREA: 5062265096

Padrão da Região

☑ Baixo ☑ Médio / baixo ☐ Médio ☐ Médio / Alto ☐ Alto

Ocupação Circunvizinha

☑ Residencial ☑ Comercial ☑ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

☑ Energia elétrica ☑ Pavimentação ☑ Rede de telefonia ☑ Coleta resíduos sólidos ☑ Rede distribuição de água

☑ Comunicação e televisão ☑ Esgotamento sanitário ☑ Águas pluviais ☑ Esgotamento sanitário ☐ Serviços postais

☐ Limpeza ☐ Conservação viária

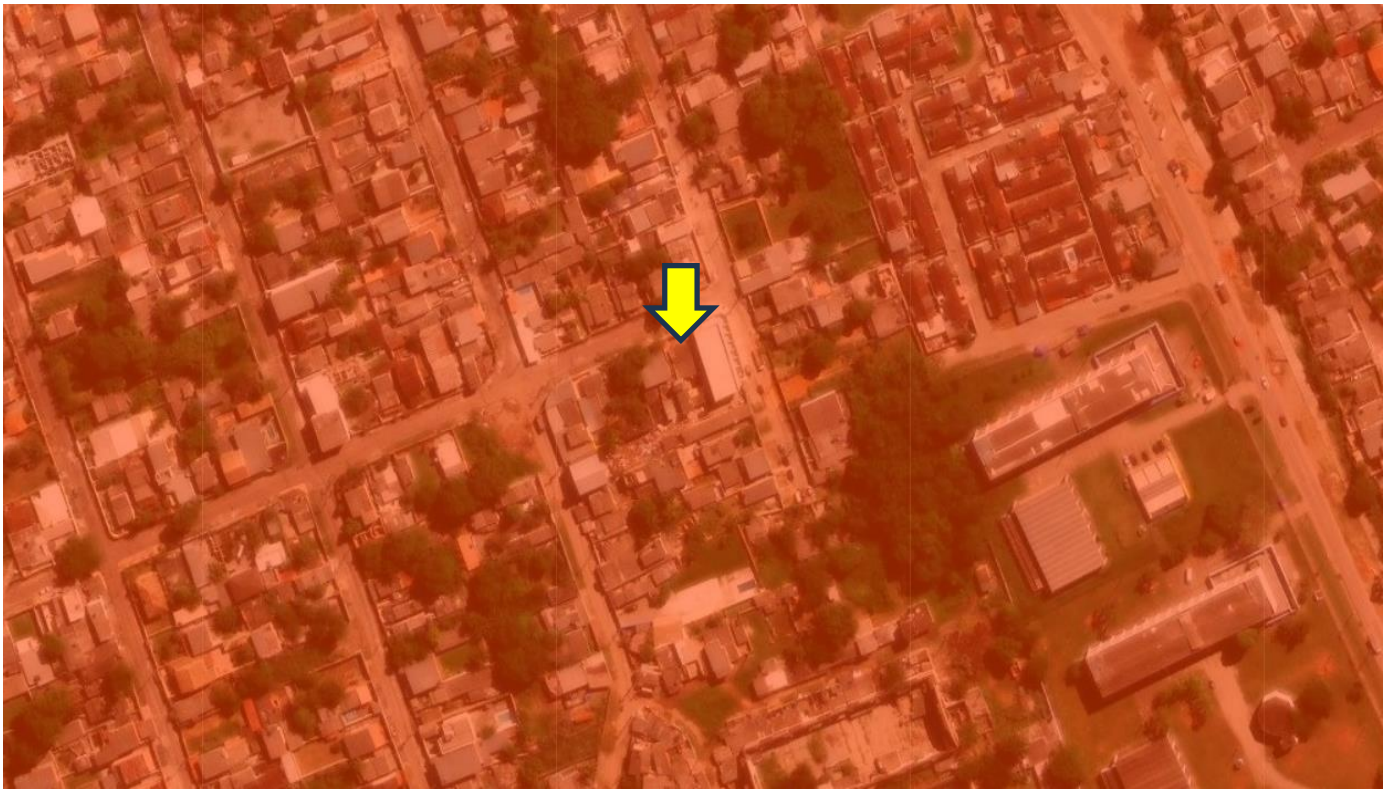
Caracterização da via

☐ Pavimentação asfáltica ☑ Pavimentação em pedras ☑ Estrada de terra ☑ Guias ☑ Sarjetas ☑ Calçada

☑ Drenagem de águas pluviais

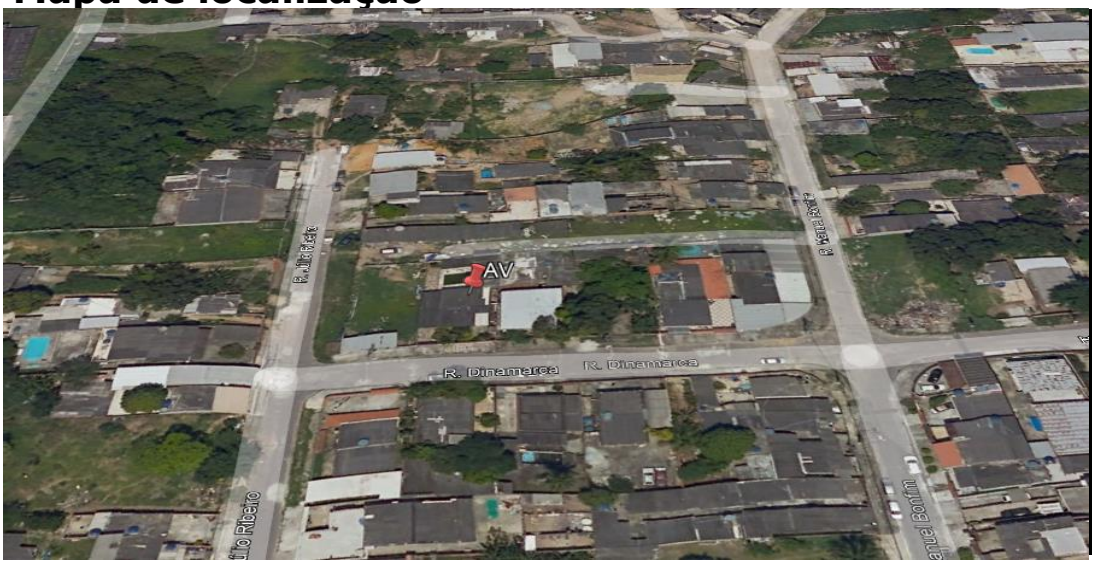
Zoneamento

Zona: **ZOP - Zona de Ocupação Preferencial** **TO:** 2 **CAM:** 4,8



Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área terreno:	364 m²	Fonte:	Certidão de Elementos Cadastrais
Área construída:	244,14 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Simples	
Idade estimada:	25 anos		

Documentações

	Numeração	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
Cadastro Imobiliário	3.057.395	364,00	244,14
Matrícula	2013	360,82	244,14

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme Cadastro Imobiliário e a área construida de acordo com averbação em matrícula em consonância com o Cadastro Imobiliário. A matrícula não encerra a área de terreno, somente averba suas dimensões.
Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada. O imóvel vistoriado não possui identificação numérica. A localização foi definida com base no laudo anterior fornecido. Recomenda-se apresentação do mapa de quadra e lote.

Diagnóstico de Mercado

O bairro do Parque Paulista, localizado em Duque de Caxias, Rio de Janeiro, apresenta um mercado imobiliário em crescimento nos últimos anos, impulsionado pela proximidade com importantes vias de acesso, como a BR-040, e pela expansão urbana da região. Embora ainda enfrente desafios como a infraestrutura em desenvolvimento e a concentração de imóveis mais simples, o bairro vem atraindo investimentos tanto em moradia popular quanto em projetos comerciais. A demanda por imóveis tem aumentado, com destaque para unidades de médio padrão, atendendo à classe média e a jovens famílias em busca de uma localização mais acessível, sem abrir mão da proximidade com o centro do Rio de Janeiro. O valor dos imóveis, embora mais baixo que em bairros mais centrais, tem mostrado uma tendência de valorização à medida que a região se urbaniza e novas opções de comércio e serviços são implantadas, tornando-se um polo atrativo para quem busca uma opção de moradia com bom custo-benefício. De acordo com pesquisa realizada, área sujeita a atuação de milícia.

Dossiê 02.20052

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Rua Projetada			
CEP: 25260-047	Bairro: Santa Cruz da Serr		Cidade / UF: Duque de Caxias - RJ
Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 20 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples			Est.Cons.: c
Imob.: FERREIRA´S ASSESSORIA IMOBILIÁ		Cont: Sra Valquíria	Tel.: (21) 3652-9175
Área útil: 180 m²	Data: 12/03/25		Preço: R$ 190.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-barro-branco-bairros-duque-de-caxias-180m2-venda-RS190000-id-2559467368/			

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: R. Lombardia, 125			
CEP: 25261-420	Bairro: Parque Paulista,		Cidade / UF: Duque de Caxias - RJ
Dorm(s): 3	Suíte(s): 0	Wc(s): 2	Idade estimada: 35 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples (-)			Est.Cons.: c
Imob.: FERREIRA´S ASSESSORIA IMOBILIÁ		Cont: Sra Valquíria	Tel.: (21) 3652-9175
Área útil: 100 m²	Data: 12/03/25		Preço: R$ 150.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-paulista-bairros-duque-de-caxias-com-garagem-360m2-venda-RS150000-id-2765552122/			

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: Rua Leopoldo Miguez, 1			
CEP: 25260-000	Bairro: Parque Paulista		Cidade / UF: Duque de Caxias - RJ
Dorm(s): 1	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples (+)			Est.Cons.: c
Imob.: FERREIRA´S ASSESSORIA IMOBILIÁ		Cont: Sra Valquíria	Tel.: (21) 3652-9175
Área útil: 160 m²	Data: 12/03/25		Preço: R$ 250.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-parque-paulista-bairros-duque-de-caxias-com-garagem-160m2-venda-RS250000-id-2584529775/			

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: R. Heredia, 1			
CEP: 25261-410	Bairro: Parque Paulista		Cidade / UF: Duque de Caxias - RJ
Dorm(s): 3	Suíte(s): 1	Wc(s): 1	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples (+)			Est.Cons.: c
Imob.: Jose Luiz da Silva		Cont: Sr. Luiz	Tel.: (21) 98455-2123
Área útil: 137 m²	Data: 12/03/25		Preço: R$ 330.000,00
Link: vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-paulista-bairros-duque-de-caxias-100m2-venda-RS330000-id-2668532402/			

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: Rodovia Washington Luiz				
CEP: 25266-040		Bairro: Santa Cruz da Serr		Cidade / UF: Duque de Caxias - RJ
#REF!	Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 20 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples				Est.Cons.: c
Imob.: FERREIRA´S ASSESSORIA IMOBILIÁ			Cont: Sra Valquíria	Tel.: (21) 3652-9175
Área útil: 127 m²		Data: 12/03/25		Preço: R$ 150.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-santa-cruz-da-serra-bairros-duque-de-caxias-127m2-venda-RS150000-id-2576406665/				

Dossiê 02.20052

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Área útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator At/Ac	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Rua Projetada	190.000,00	180,00	950,00	60%	0,9050	1,0000	0,9266	1,1273	40%	1,0000	-2,94	947,06	0,997	947,06
2	R. Lombardia, 125	150.000,00	100,00	1.350,00	60%	1,1014	1,1966	0,8944	0,7676	40%	1,0000	-214,84	1.135,16	0,841	1.135,16
3	Rua Leopoldo Miguez, 1	250.000,00	160,00	1.406,25	60%	0,8264	0,8589	0,9485	1,0543	40%	1,0000	-261,59	1.144,66	0,814	1.144,66
4	R. Heredia, 1	330.000,00	137,00	2.167,88	60%	0,8264	0,8589	0,9303	0,8437	40%	1,0000	-899,43	1.268,45	0,585	1.268,45
5	Rodovia Washington Luiz	150.000,00	127,00	1.062,99	60%	0,9050	1,0000	0,9216	1,0724	40%	1,0000	-67,06	995,93	0,937	995,93
Média													1.098,25	-	1.098,25

Resumo do Resultado:

Valor Unitário Saneado (R$ / m²)	Desvio Padrão (R$ / m²)	Saneamento + 30% (R$ / m²)	Saneamento - 30% (R$ / m²)	Coeficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Valor de Mercado
1.098,25	**128,27**	**1.427,73**	**768,78**	**11,68%**	**16,01%**	**R$ 268.127,70**

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R$ 268.000,00

Mapa Av x Elementos



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 268.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.340,00	0,05%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	12,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	4,83%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06%	ao mês	Custo financeiro	7,08%	ao ano
Total 1		**0,66%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,59%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,25% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 24 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. -25% R$ 200.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

Especificação

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			x	
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X		
		12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado		X		
		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		x		
		0,80 a 1,25	0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	2
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				**Pontuação Total:**	**7**

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Pontos Mínimos		X	
	10	**6**	**4**
Itens obrigatórios no grau correspondente		X	
	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
	Grau de Fundamentação		**Grau II**

Tabela 3 - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno daestimativa de tendência central	**≤ 30%**	**≤ 40%**	**≤ 50%**
	Amplitude do intervalo de confiança:		16,01%
	Grau de Precisão		**Grau III**

Fotos do Avaliando



Fachada



Fachada



Vista da via



Vista da Via



Identificação do Vizinho da Frente

ANEXO
DOCUMENTAÇÕES

3.º Ofício de Justiça
DUQUE DE CAXIAS
RAFAELA DI MASI PALHEIRO
TITULAR
Rua Conde de Porto Alegre, 24 - ljs. A e B - 25 de Agosto
Tel.: Fax: 2672-1449

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título : Requerimento (28/12/2022), Contrato Nº 0010089766-0, referente a INTIMAÇÃO ARISP

C E R T I F I C O que o presente título foi prenotado sob o Nº **52334** , no livro 1-**E**, folha**16** na data de **13/01/2023** e não comprova registro de propriedade de imóvel.

3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE DUQUE DE CAXIAS
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEKR 33719 FRR
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.js.br/sitepublico

Duque de Caxias, 30 de Março de 2023.

Título : Requerimento (28/12/2022), Contrato Nº 0010089766-0, referente a INTIMAÇÃO ARISP

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **52334** em 13/01/2023 , no livro 1-**E**, folha , foi registrado/averbado em **30/03/2023**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **2013** - Rua Dinamarca, SN, 3º DISTRITO, CIDADE PARQUE PAULISTA, quadra 32, lote 05, seção URBANO, Duque de Caxias, área de 360,00 M01.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEMC 59551 WUA** - **AV.6** - Intimação
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEMC 59552 UHL** - Certidão
Consulte a validade do(s) selo(s) em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação	1	138,25	2,76	27,65	6,91	6,91	5,53	0,00	0,00	188,01
Certidão de Prenotação	1	27,83	0,55	5,57	1,39	1,39	1,11	0,00	0,00	37,84
Certidão RGI	1	93,59	1,87	18,72	4,68	4,68	3,74	0,00	0,00	127,28
INTIMAÇÃO	2	40,03	0,80	8,01	2,00	2,00	1,60	0,00	0,00	54,44
Intimação / Notif. / Comun. em Geral	1	40,03	0,80	8,01	2,00	2,00	1,60	0,00	0,00	54,44
----- ISS -----										17,33
----- Total -----		339,73	6,78	67,96	16,98	16,98	13,58	0,00	0,00	479,34

Valor Selo.....: 7,44

Valor da tabela de Emolumentos .....: 479,34
Distribuição ..... (RECEITA DE TERCEIROS)...: 0,00
Consulta B.I.B. .....(RECEITA DE TERCEIROS)...: 0,00
Deposito Efetuado .....: 0,00
Complemento de Deposito.....: 0,00
Diferença .....: 486,78

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado (s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Duque de Caxias, 30 de Março de 2023.

3.º Ofício de Justiça

DUQUE DE CAXIAS
RAFAELA DI MASI PALHEIRO
TITULAR
Rua Conde de Porto Alegre, 24 - ljs. A e B - 25 de Agosto
Tel.: Fax: 2672-1449

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título : Requerimento (16/06/2023), AV EDITAL C/ PROT 52.334, MAT 22.013, referente a AVERBACAO

C E R T I F I C O que o presente título foi prenotado sob o Nº **54184** , no livro 1-**E**, folha**16** na data de **16/06/2023** e não comprova registro de propriedade de imóvel.

3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE DUQUE DE CAXIAS
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEMY 33202 DZV
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.js.br/sitepublico

Duque de Caxias, 29 de Junho de 2023.

Título : Requerimento (16/06/2023), AV EDITAL C/ PROT 52.334, MAT 22.013, referente a AVERBACAO

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **54184** em 16/06/2023 , no livro 1-**E**, folha , foi registrado/averbado em **29/06/2023**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **2013** - Rua Dinamarca, SN, 3º DISTRITO, CIDADE PARQUE PAULISTA, quadra 32, lote 05, seção URBANO, Duque de Caxias, área de 360,00 M01.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEMY 33637 CIK** - **AV.7** - Intimaçao Por Edital
Consulte a validade do(s) selo(s) em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação	1	138,25	2,76	27,65	6,91	6,91	5,53	0,00	0,00	188,01
Certidão de Prenotação	1	27,83	0,55	5,57	1,39	1,39	1,11	0,00	0,00	37,84
Intimação / Notif. / Comun. em Geral	1	40,03	0,80	8,01	2,00	2,00	1,60	0,00	0,00	54,44
----- ISS -----										10,51
----- Total -----		206,11	4,11	41,23	10,30	10,30	8,24	0,00	0,00	290,80

Valor Selo.....: 4,96

Valor da tabela de Emolumentos .....: 290,80
Distribuição ..... (RECEITA DE TERCEIROS)...: 0,00
Consulta B.I.B. .....(RECEITA DE TERCEIROS)...: 0,00
Deposito Efetuado .....: 0,00
Complemento de Deposito.....: 295,76
Diferença .....: 0,00

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado (s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Duque de Caxias, 29 de Junho de 2023.

3.º Ofício de Justiça

DUQUE DE CAXIAS
RAFAELA DI MASI PALHEIRO
TITULAR
Rua Conde de Porto Alegre, 24 - ljs. A e B - 25 de Agosto
Tel.: Fax: 2672-1449

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO

Título : Requerimento (16/06/2023), AV EDITAL C/ PROT 52.334, MAT 22.013, referente a AVERBACAO

C E R T I F I C O que o presente título foi prenotado sob o Nº **54184** , no livro 1-**E**, folha**16** na data de **16/06/2023** e não comprova registro de propriedade de imóvel.

3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE DUQUE DE CAXIAS
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EEMY 33202 DZV
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.js.br/sitepublico

Duque de Caxias, 29 de Junho de 2023.

Título : Requerimento (16/06/2023), AV EDITAL C/ PROT 52.334, MAT 22.013, referente a AVERBACAO

C E R T I F I C O que sobre o presente título prenotado sob o Nº **54184** em 16/06/2023 , no livro 1-**E**, folha , foi registrado/averbado em **29/06/2023**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **2013** - Rua Dinamarca, SN, 3º DISTRITO, CIDADE PARQUE PAULISTA, quadra 32, lote 05, seção URBANO, Duque de Caxias, área de 360,00 M01.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEMY 33637 CIK** - **AV.7** - Intimaçao Por Edital
Consulte a validade do(s) selo(s) em: https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Averbação	1	138,25	2,76	27,65	6,91	6,91	5,53	0,00	0,00	188,01
Certidão de Prenotação	1	27,83	0,55	5,57	1,39	1,39	1,11	0,00	0,00	37,84
Intimação / Notif. / Comun. em Geral	1	40,03	0,80	8,01	2,00	2,00	1,60	0,00	0,00	54,44
----- ISS -----										10,51
----- Total -----		206,11	4,11	41,23	10,30	10,30	8,24	0,00	0,00	290,80

Valor Selo.....: 4,96

Valor da tabela de Emolumentos .....: 290,80
Distribuição ..... (RECEITA DE TERCEIROS)...: 0,00
Consulta B.I.B. .....(RECEITA DE TERCEIROS)...: 0,00
Deposito Efetuado .....: 0,00
Complemento de Deposito.....: 295,76
Diferença .....: 0,00

A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado (s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Duque de Caxias, 29 de Junho de 2023.

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
2013	1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

IMÓVEL: Prédio s/nº, com a área construída nº 196,00m², **da Rua Dinamarca, edificado no lote nº 05, da quadra 32, situado no lugar denominado "Cidade Parque Paulista", no 3º Distrito deste Município**, medindo 12,75m de frente, igual largura na linha dos fundos, por 28,30m de extensão da frente aos fundos e de ambos os lados, confrontando pelo lado direito, esquerdo e fundos respectivamente com os lotes 6, 4 e 7, todos da mesma quadra, distando 11,35m antes do meio da curva de concordancia desse alinhamento com o da Rua Julio Ribeiro (antiga Rua 10), lado impar. **PROPRIETÁRIA: VERA LUCIA MEDEIROS**, brasileira, do lar, solteira, portadora da carteira de identidade nº 1.249.978, expedida pelo IFP, em 04/10/1971, inscrita no CPF sob nº 198.875.077-68, residente e domiciliada nesta Cidade. **FORMA DE AQUISIÇÃO**: Escritura de Compra e Venda lavrada nas Notas do 3º Ofício desta Comarca, livro 255, às folhas 5, em 17/12/1982. **REGISTRO ANTERIOR**: Matrícula nº 2.013, às folhas 255, R.02 e AV.02, do livro 2-C, da **4ª Circunscrição desta Comarca**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 15 de Junho de 2020. Eu,_____, (Talita N. Rafael da Silva), Escrevente, Mat. 94/15.549, matriculei. E eu,_____, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 2.013. RETIFICAÇÃO DE CARTEIRA DE IDENTIDADE. De acordo com requerimento datado de 21/07/2020, instruído com cópia autenticada do documento referido adiante, fica averbada a retificação da numeração da carteira de identidade da proprietária **VERA LUCIA MEDEIROS**, qualificada na matrícula para **Nº 81.249.978-8, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/01/2016. Protocolo nº 39.192.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 17 de agosto de 2020. Eu,_____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu,_____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EDLN 10595 SEP

AV.02/MAT. 2.013. MUDANÇA DA DESIGNAÇÃO PREDIAL. De acordo com o requerimento datado de 21/07/2020, instruído com a Certidão de Numeração nº 00537/2020, processo nº 007/001199/2020, às fls. 14, expedida pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação da PMDC, datada de 24/07/2020, fica averbado a mudança da designação do **PRÉDIO S/Nº** para **PRÉDIO Nº 792 - DA RUA DINAMARCA. Protocolo nº 39.192.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 17 de agosto de 2020. Eu,_____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu,_____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EDLN 10596 NJQ

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
2013	1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

AV.03/MAT. 2.013. ACRÉSCIMO DE CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 21/07/2020, instruído com a Certidão de Edificações nº 00536/2020, processo nº 007/001197/2020, às fls. 14, expedida pela Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação da PMDC, datada de 24/07/2020, fica averbado que, o imóvel objeto desta matrícula, sofreu um acréscimo de **48,14m²**, motivo pelo qual o mesmo passou a ter uma área construída de **244,14m². Protocolo nº 39.192.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 17 de agosto de 2020. Eu, _____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EDLN 10597 EKH

40098

R.04/MAT. 2.013. TÍTULO: **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: VERA LUCIA MEDEIROS,** qualificada na matrícula. **ADQUIRENTE: DAVID RODRIGUES DE SOUZA OLIVEIRA,** brasileiro, solteiro, maior, operador de vendas, portador da carteira de identidade nº 23.513.434-3, expedida pelo DETRAN/RJ em 11/05/2015, inscrito no CPF sob o nº 168.529.967-94, residente e domiciliado em Rio de Janeiro - RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do instrumento particular nº 0010089766, com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/97, datado de 21/08/2020. **VALOR: R$ 240.000,00,** pagos da seguinte forma: **R$ 39.440,70,** com recursos próprios; **R$ 8.559,30,** com recursos do FGTS e **R$ 192.000,00,** por financiamento concedido pelo credor abaixo identificado. O ITBI nº 79799/2020, foi pago através do DAM nº 16123583, no valor de R$ 6.740,00, em 23/11/2020. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154321020101825 e 0154321020129827, 01/02/2021. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 01/02/2021. **Protocolo nº 40.098.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de fevereiro de 2021. Eu, _____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, registrei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EDQV 27328 BAE

R.05/MAT. 2.013. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: DAVID RODRIGUES DE SOUZA OLIVEIRA, qualificado no R.04. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo - SP. **FORMA DO TÍTULO:** O constante do R.04. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Para garantir todas as obrigações do contrato acima citado, o devedor fiduciante aliena fiduciariamente ao

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

credor, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. A devedora cede e transfere ao credor a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da Lei, e se obriga por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos. O devedor, fica investido na posse direta do imóvel enquanto se mantiver adimplente, obrigando-se a manter, conservar e guardá-los, inclusive, quando ao pagamento de impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel. **VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO**: R$ 192.000,00. **CUSTO EFETIVO TOTAL - CET**: (Anual) 7,81%. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: SAC. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO**: 420 meses. **TAXA DE JUROS BONIFICADA**: Taxa Efetiva de juros anual de 6,7756%; Taxa Nominal de juros anual de 9,1006% e Taxa Efetiva de Juros mensal de 0,76%; Taxa Nominal de Juros mensal de 0,5646%. **ENCARGO MENSAL**: R$ 1.615,64. **VENCIMENTO DO 1° ENCARGO MENSAL**: Em 21/09/2020 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R$ 337.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo n° 40.098.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de fevereiro de 2021. Eu, _____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, registrei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EDQV 27329 TMH

AV.06/MAT. 2.013. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 334067/2022, expedido pelo credor acima identificado, datado de 28/12/2022, o destinatário: **DAVID RODRIGUES DE SOUZA OLIVEIRA**, qualificado acima, foi intimado através do Ofício n° 178134/2023, a quitar a dívida no valor de **R$ 6.668,08**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado, informação confirmada com o Sr. Pedro Antonio (atual morador do imóvel). Notificação cumprida em 16/03/2023, às 10h:45min, conforme registro n° 007323, emitida por esta Serventia em 16/03/2023. **Protocolo n° 52.334.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 30 de março de 2023. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EEMC 59551 WUA

AV.07/MAT. 2.013. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimação por edital n°s 1084, 1085 e 1086/2023, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 03/04/2023, 04/04/2023 e 05/04/2023, o mutuário: **DAVID RODRIGUES DE SOUZA OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob o n°

CONTINUA NO VERSO

168.529.967-94, respectivamente, foi intimado a quitar a dívida no valor de R$ 6.668,08, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.05. **Protocolo nº 54.184.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 29 de junho de 2023. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEMY 33637 CIK

AV.08/MAT. 2.013. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos da solicitação, datada de 05/06/2023, passando o imóvel a pertencer ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, acima qualificado, conforme faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97 e portaria nº 74 de 06/08/2013. **VALOR DECLARADO: R$ 337.000,00.** O ITBI nº 88083/2023, foi pago através do DAM nº 30933609, no valor de R$ 6.740,00, em 30/05/2023, tendo como base de cálculo o valor de R$ 337.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob o nº 0154323062934961, em 29/06/2023. Foi realizada a consulta das Indisponibilidades no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 29/06/2023. **Protocolo nº 54.183.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 29 de junho de 2023. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEMY 33638 VFV

Nº

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 2013 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal nº 6015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por lei que grave o referido imóvel objeto desta matrícula, não havendo no indicador pessoal qualquer INDISPONIBILIDADE para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo, o que dou fé.

Emol...:**R$ 878,54**
Fundgrat...:**R$**
Lei 3217....: **R$ 170,10**
Fundperj...: **R$ 42,52**
Funperj...: **R$ 42,52**
Funarpen...: **R$ 34,01**
ISS...: **R$ 43,37**
Total...: **R$ 1.235,50**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEMY 33639 LEO
Consulte a validade do selo em:
http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Duque de caxias, 29/06/2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
AL Esmeralda, nº 206, Jardim Primavera - CEP 25215-260 Duque de Caxias
Email:iss@duquedecaxias.rj.gov.br Fone:(21)-2773-6241

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

Cód. Imóvel: 3 2 153 005 001 **Situação:**ATIVO **Ano:**2023

Inscrição:3057395 **Tipo Imóvel:**PREDIAL **Dt. Inclusão:** 01/01/1900 **Qtd. Construção:**1

CONTRIBUINTE

Proprietário:DAVID RODRIGUES DE SOUZA OLIVEIRA **CPF/CNPJ:**168.529.967-94
Endereço:L: Rua Dinamarca - Nº: 792 - C: QD 32 LT 5 - B: Parque Paulista - Duque de Caxias - RJ, CEP: 25261340

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Logradouro: Rua Dinamarca, 792 **Cep:**25261340
Bairro: Parque Paulista **Cidade:**Duque de Caxias-RJ
Complemento:QD 32 LT 5 **Coordenada Geográfica:**;
Loteamento: Cidade Parque Paulista

SÓCIOS

CPF/CNPJ: 168.529.967-94 **Nome:** DAVID RODRIGUES DE SOUZA OLIVEIRA **Tp. Sócio:** Proprietário **Percentual:** %

DADOS POR ANO

Exercícios	Valor Venal Construção	Valor Venal Territorial	Valor Impostos	Valor Taxas	Isenção
2019	53.900,74	3.829,54	1.123,97	100.00	0
2020	54.709,71	3.926,81	1.141,32	102.40	0
2021	56.500,69	4.080,67	1.178,98	106.40	0
2022	62.867,30	4.516,19	1.311,54	117.60	0
2023	66.707,77	4.808,39	1.391,86	125.20	0

TERRENO

Acesso: Fácil A Pedestre
Alíquota: 1.2000
Área Do Terreno: 364.0000
Calçada: Não
Coletivo: Não
Córrego: A Mais de 20 Metros
Delimitação: Não Informado
Detenção Precaria: Não
Espécie Aquisição: Não Informado
Esquina: Não
Fracao Ideal: 1.0000
Iluminação: Sim
Inscrição Geografica: 32153005
Loja: Não
Meio-Fio: Não
Muro: Não
Natureza Pedido da Alteração: Não Informado
Ocupação do Terreno: Não Informado
Patrimônio: Não Informado
Pavimento: Não
Pedologia do Terreno: Seco
Profundidade: 28.0000
Programa_MCMV: Não
Tabela_v0: 3.0000
Testada: 13.0000
Tipo de Alíquota: Predial - a) Residencial
Tipologia: Alvenaria Isolada
Topografia do Terreno: Plano
Uso: Residência
Valor Venal Imóvel: 71516.16
Valor Venal Terreno: 4808.39

CONSTRUÇÃO

COD. CONSTRUÇÃO 1:

Data da Construção: 01/01/1986
Utilização: Não Informado
Conservação: Regular
Padrão Acabamento: Medio
Alinhamento: Não Informado
Regime de Uso: Não Informado
Tipologia: Alvenaria Isolada
Área Construída Coberta: 0.00
Área Construída Mezanino: 0.00
Área Construída Privativa: 0.00
Área Construída Comum: 0.00
Área Irregular Privativa: 244.14
Área Irregular Coberta: 0.00
Área Irregular Comum: 0.00
Área Irregular Mezanino: 0.00
Área Loja: 0.00
Área Sobre Loja: 0.00
Numero Pavimento: 1.00
Valor Venal Edificação: 38180.52

Emitido por: - 06/04/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE DUQUE DE CAXIAS
AL Esmeralda, nº 206, Jardim Primavera - CEP 25215-260 Duque de Caxias
Email:iss@duquedecaxias.rj.gov.br Fone:(21)-2773-6241

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

REGISTRO DE ALTERAÇÕES

28/11/2014 - EDSON em 18/01/00 13:11 Exercício 1998 Parcelamento 1 em 1 vezes conf/ Lei 1440/99 EDSON em 18/01/00 13:11 Exercício 1999 Parcelamento 1 em 1 vezes conf/ Lei 1440/99 Expedição Direta Nº 003376/00 Processo nº 13908/98. LIGIA em 07/08/01 11:54h Área construída alterada de 196m2 para 244.14m2
09/09/2020 - SEM DESCRIÇÃO
23/11/2020 - [BAIXA BANCARIA] ALTERADO PROPRIETRIO PARA ADQUIRENTE CONFORME PAGAMENTO DA GUIA DE ITBI 16123583
21/07/2020 - SEM DESCRIÇÃO - Nº PROCESSO:00/2020