Valmir do Nascimento Rocha
Advogado

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO ÉGREGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Processo originário 0000140-34-2002-8-19-0204

LEANDRO RODRIGUES FONTES, brasileiro, solteiro, auxiliar técnico, portador da carteira de identidade n.º 11.103.374-2, expedida pela SSP/RJ, portador do CPF 051663887-47, residente e domiciliado à Rua Francisco Bacuri, n.º 499, no Bairro de Guadalupe, Município do Rio de Janeiro, Cep 21.660/350, Rio de Janeiro/RJ, vem por este advogado in fine assinado (mandato incluso), com escritório na Rua Calama, n.º 325, Guadalupe, Rio de Janeiro - RJ, CEP. 21.660/430, local onde deverá receber suas intimações (art. 39, I, CPC), irresignado com a decisão permitiu o leilão do imóvel objeto de embargos de terceiros por ser de herança de família, interpor

AGRAVO DE INSTRUMENTO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA

em face de **ESPÓLIO DE CLEUSA EFIGÊNIA RODRIGUES, cuja inventariante é a senhora RUTH RODRIGUES TANNER DE ABREU,** brasileira, viúva, médica, portadora do RG 846367-1 IFP, CPF 022446597/04, pelos fatos e fundamentos jurídicos abaixo delineados:

Rua Calama, n.º 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

Valmir do Nascimento Rocha
Advogado

1. Da Gratuidade de Justiça:

De acordo com a documentação toda extraída dos embargos de terceiro em anexo (íntegra) se verifica a impossibilidade de se arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, necessitando da gratuidade de justiça, fazendo jus assim aos benefícios concedidos pela Lei 1.060/50.

Por fim, declara o patrono que não está recebendo nenhum tipo de verba de honorários de advogado, conforme textualmente mencionado na declaração em anexo.

2. Da legitimidade ativa recursal:

Magistrado relator é nítido e óbvio o interesse do agravante em recorrer da decisão que permitiu o prosseguimento do leilão do imóvel (arrematado) de herança. É o único bem existente em sua família.

Muito embora não seja parte da execução 0000140-34-2002-8-19-0204 que realizou a praça do imóvel, seu interesse em recorrer está visível. O agravante ajuizou embargos de terceiro com pedido de liminar alegando vários argumentos e conforme andamento obtido no sítio do TJ a ação ainda está em fase de apensamento, mas como a Juíza a quo permitiu que o leilão fosse realizado percebe-se que negará a liminar pleiteada nos embargos de terceiro e o julgará improcedente ao final.

O que não pode o agravante permitir é ver o único imóvel de família ser leiloado e ainda por cima que reside nele com vários familiares.

Nesta conformidade protesta pelo deferimento da legitimidade ativa recursal.

Rua Calama, n.º 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tels.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

3. Das razões do agravo:

Senhor relator corre uma execução na 1ª Vara Cível do Fórum Regional de Bangu e após todo o trâmite foi penhorado e leiloado um único imóvel pertencente a família do agravante sendo local de sua residência e demais familiares.

Ao ver o imóvel arrematado ajuizou demanda de embargo de terceiro a fim de interromper o ato liminarmente vindo a magistrada a quo deliberar pela realização do leilão.

Senhor relator foi proferida a seguinte decisão na execução principal:

Constato que o bem penhorado encontra-se registrado no RGI em nome de JOSÉ CARNEIRO RODRIGUES (fls. 230), que se encontra falecido desde 13/02/1973, conforme fls. 18/19 do processo em apenso (Processo nº. 0023125-11.2013.8.19.0204). A executada LOLA ROCHA RODRIGUES era casada pelo regime de comunhão de bens com JOSÉ CARNEIRO RODRIGUES, conforme certidão de fl. 139, datada de 16/08/1945. Assim, a executada Lola detém 75% do imóvel penhorado. 50% em razão de seu matrimônio com José Carneiro e mais 25% em razão da parte que lhe cube em razão do falecimento de José Carneiro. Foram interpostos embargos de terceiros por pessoas que se alegam herdeiros de José Carneiro e, portanto, com direitos sobre o imóvel penhorado. Assim, em face de eventual direito de herdeiro dos 25% do imóvel, determino que 25% do produto do leilão fique retido nos autos, depositado em conta judicial, a fim de resguardar o direito de eventuais herdeiros. Cumpre salientar que não seria razoável cancelar o leilão, tendo em vista que José Carneiro faleceu há 40 anos e até a presente data não foi aberto inventário. A presente execução teve início em 2004, portanto, há cerca de 9 anos. A penhora sobre o imóvel ocorreu em 2005, conforme fl. 143. Somente neste momento houve manifestação de supostos herdeiros. É direito do exequente a satisfação de seu crédito. Prossiga-se com o leilão, cabendo ao exequente 75% do produto a ser obtido.

Conforme decisão acima acredita o agravante que a magistrada primeva equivocou-se em permitir tal leilão, por violar diversos direitos envolvidos, sendo o principal o de moradia, o segundo o de herdeiro/condômino, o terceiro e não menos importante o estabelecido no art. 5° da lei 8009.

O imóvel levado a leilão pela agravada pertencia originariamente ao Avô do agravante, senhor JOSÉ CARNEIRO RODRIGUES, falecido em 13.02.1973 **(doc.1 dos embargos de terceiros)**, deixando à época do falecimento este imóvel para sua esposa, ora executada e seus dois filhos, já falecidos e com herdeiros. Uma das herdeiras falecida é a

Rua Calama, nº 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

senhora LISABETE RODRIGUES FONTES, falecida em 02.02.2012, deixando dois filhos, o primeiro executado e o agravante, residente do imóvel desde nascido. (doc.2).

Portanto além do próprio executado (1°) o agravante com o falecimento de sua mãe ano passado tornou-se herdeiro do imóvel de família deixado por seu avô.

Desta forma verifica-se que a penhora derivada da fiança concedida lá atrás é capenga pois não possuía a legítima propriedade do imóvel, ou seja, a 2ª executada não detinha a totalidade da propriedade, tendo no máximo 50% do referido imóvel, sendo até mesmo questionado na justiça se é permitido a alienação de parte do imóvel, já que sua afetação atingirá o seio familiar em caso de ser praceado.

À toda evidência, percebe-se que ao se alienar todo o bem interferiu a 2ª executada em direitos de terceiros, tanto do embargante como o restante dos herdeiros que possuem o legítimo direito de defender o que lhes pertencem por herança.

Encontrando-se como de fato e de direito se encontra a fiança eivada de vício, por arrastamento também originou-se de vício o edital de leilão de fls. que foi descrito como se o imóvel pertencesse em sua totalidade a 2ª executada, o que não é verdade, ferindo assim diversos direitos hereditários bem como violando frontalmente a Constituição em seu art. 6° caput e o art. 1314 do CC que não permite ser gravado a parte que não pertence ao condômino, *in casu* a sua avó, 2ª executada.

Todos sabemos que o imóvel de família pode ser alienado em caso de fiança decorrente de contrato de locação, porém neste caso, o imóvel de fls. 230 tornou-se impenhorável na parte que pertence aos herdeiros, ora agravante.

4. Dos fundamentos Jurídicos: Violação da Constituição art. 6°.

Rua Calama, n.° 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

A primeira violação apontada nesta defesa de propriedade deriva da própria Constituição em seu art. 6º caput.

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

O direito a moradia consolidou-se em nosso ordenamento jurídico com a introdução da emenda constitucional 26 do ano de 2000. E de acordo com os mais renomados constitucionalistas já chegou no ordenamento pátrio na condição de direito fundamental de 2ª geração de tão importante que era e é.

O legislador constituinte originário protegeu o direito do ser humano de morar, de ter um teto, de se abrigar e se defender na forma da Lei de todas as formas possíveis legais de se tomar o bem, com as exceções previstas no rol taxativo do art. 3º da Lei 8.009/90.

5. Da violação do art. 1º e 5º da lei 8.009/90.

Vamos ao que diz a norma protetora da moradia da família:

Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Temos aqui tal figura jurídica, o embargante entende ser impenhorável o imóvel na parte que lhe pertence por direito hereditário, pois, repita-se, a 2ª executada não poderia conceder no todo a fiança que originou a penhora no imóvel de família, viciando assim o edital de leilão, na verdade o entendimento moderno é que não se pode gravar nem a parte que lhe cabe quando forma-se o condomínio familiar.

Rua Calama, nº 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

A jurisprudência desde E TJ já sedimentou entendimento acima relatado através do julgamento do AI **0016698-67.2009.8.19.0000 (2009.002.13825)**, de relatoria do desembargador Azevedo Pinto em 09/07/2009:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.PENHORA DE QUINHÃO HEREDITÁRIO. DOAÇÃO. FRAUDE À EXECUÇÃO. BEM DE FAMÍLIA. ENTIDADE FAMILIAR. LEI N. 8.009/90. INCIDÊNCIA. PRESERVAÇÃO DE QUOTA PARTE DA CONSTRIÇÃO.Decisão do magistrado a quo tornando ineficaz a doação do executado para sua irmã da sua cota parte de direitos hereditários referentes a um imóvel, havida por herança de seus pais. Recurso sustentando a inexistência de fraude à execução, bem como a impossibilidade de penhorar bem de família em decorrência de fiança concedida em contrato de locação.Em que pese o brilhantismo das razões recursais, no que concerne a ocorrência da fraude à execução, parece claro o seu acontecimento, tendo em vista que o executado cedeu e doou sua parte no imóvel para sua irmã sabendo da existência da execução.No entanto, a questão fundamental está em definir se o mencionado imóvel responderá pela dívida, posto que é oriundo de herança, onde formou-se um condomínio entre os irmãos em quinhões iguais, na proporção de 1/3 para cada um, ressaltando-se, ainda, que o referido imóvel serve de residência para um dos irmãos e seu filho.Desta maneira, assim como já decidido no Agravo de Instrumento nº 2009.002.14310, cuja agravante foi Diana Santos de Almeida Magalhães, verificou-se configurado uma entidade familiar, e inobstante preservado o quinhão das irmãs do executado, existe o direito de opor-se à constrição, pois o praceamento da quota restante e sua eventual aquisição por terceiros diretamente a atingirá, configurando nítida afronta a bem de família. O bem de família produz seus efeitos por inteiro, ou seja, inviabilizam a constrição sobre todo o bem, caso contrário estar-se-ia pondo por terra a eficácia concreta da Lei nº 8.009/90, pois de nada adiantaria assegurar à irmã do executado o resguardo do bem de família, sobre o qual tem sua parte, se a execução terminar pela venda a terceiro em praça ou leilão, da outra parte do irmão/executado. O núcleo familiar seria fatalmente atingido, da mesma forma.Assim, obviamente a penhora sobre o imóvel situado na Av. Atlântica, 514/706 foi afastada no Agravo de Instrumento nº 2009.002.14310, sob pena de frustrar-se o escopo social presentes na Lei nº 8.009/90, que é o de evitar o desaparecimento material do lar que abriga as irmãs do executado.Precedentes jurisprudenciais do STJ. Recurso a que se dá provimento, na forma do art. 557, § 1º-A, do CPC, para afastar a penhora sobre o imóvel situado na Av. Atlântica, 514/706, conforme já decidido no Agravo de Instrumento nº 2009.002.14310.

O STJ já respondeu a litígio parecido, vejamos o Resp 1092798/DF de relatoria da Ministra Nancy Andrigh julado em 28/11/2010:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. BEM DE FAMÍLIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. UNIVERSALIDADE DA HERANÇA. MEAÇÃO RESGUARDADA. INTERESSE DE AGIR DA VIÚVA MEEIRA CONFIGURADO.

1. **A ausência de decisão acerca do art. 5º da Lei nº 8.009 de 1990, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.**
2. **A penhora no rosto dos autos, prevista no art. 674 do CPC, é causa de ameaça de turbação da propriedade, acarretando à parte os mesmos ônus de uma efetiva penhora direta sobre seu patrimônio e legitimando a** utilização das defesas processuais disponíveis.
3. **O fato da constrição ter recaído sobre a totalidade da herança não impede a proteção de um bem específico, parte do todo.**
4. **Há interesse de agir na oposição de embargos de terceiro pela viúva meeira, ainda que sua meação esteja resguardada. 5. Recurso especial conhecido e provido.**

Rua Calama, nº 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS. BEM DE FAMÍLIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. UNIVERSALIDADE DA HERANÇA. MEAÇÃO RESGUARDADA. INTERESSE DE AGIR DA VIÚVA MEEIRA CONFIGURADO.

1. A ausência de decisão acerca do art. 5º da Lei nº 8.009 de 1990, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

2. A penhora no rosto dos autos, prevista no art. 674 do CPC, é causa de ameaça de turbação da propriedade, acarretando à parte os mesmos ônus de uma efetiva penhora direta sobre seu patrimônio e legitimando a utilização das defesas processuais disponíveis.

3. O fato da constrição ter recaído sobre a totalidade da herança não impede a proteção de um bem específico, parte do todo.

4. Há interesse de agir na oposição de embargos de terceiro pela viúva meeira, ainda que sua meação esteja resguardada.

5. Recurso especial conhecido e provido.

6. Da violação do art. 1314 do CC:

Reza o art. 1314 do Código Civil:

Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Questionável a figura exposta acima porque mesmo alienando a parte que lhe pertence, o que não é o caso já que alienou todo o imóvel, porque certamente em caso de ser abatido o preço do imóvel em leilão, o núcleo familiar iria ser totalmente afetado, uma vez que o embargante reside junto com sua esposa e filho no imóvel, além de residir seu pai e sua avó, segunda executada.

7. Dos Requisitos da Tutela Antecipada:

A verossimilhança da pretensão autoral está demonstrada não só pela narrativa dos fatos, mas também pela documentação acostada consistente em prova inequívoca do direito da parte.

Relator o senhor Juarez Missagia Sandrini arrematou o imóvel e em 24/07/2013 requereu ao juiz a imissão na posse podendo causar grave lesão (f.241);

Rua Calama, nº 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

Lembre-se que residem no imóvel vários familiares, além do agravante, seu pai, seu filho, sua avó (2ª executada 87 anos).

O dano irreparável deflui inexoravelmente da natureza da pretensão. Já se ressaltou anteriormente o legitimo interesse do agravante defender seu direito de herança, trata-se de condição da própria dignidade humana ter uma moradia para si e sua família.

Defende-se, ainda, a concessão *inaudita altera pars* da medida salvadora, em razão da necessidade premente da providência, que não pode aguardar o gozo do pólo passivo para contestar, sob pena de perecimento do direito e ineficácia da medida. Impõe-se, assim, a concessão da tutela de urgência sem a oitiva das partes contrárias, porquanto presentes os requisitos do art. 558 do CPC.

7. Do Pedido:

Ante a todos os fatos e fundamentos exposto, requer a Vossa Excelência:

1. O deferimento da Justiça Gratuita porque o agravante necessita;

2. O deferimento da Tutela Antecipada recursal na forma do art. 527, III do CPC, suspendendo os efeitos do leilão e da arrematação, por vários motivos sendo os principais: i) já foi requerida a imissão na posse, ii) existem várias pessoas residindo sendo uma muitíssima idosa, iii) conforme cópia dos embargos à arrematação o devedor principal vai remir a execução e já até solicitou que seja calculada toda a dívida, iv) constitucional sagrado direito a moradia);

3. O provimento total do recurso, sob pena de se violar o art. 6ª da CF, 1314 do CC, 1° e 5° da lei 8009, anulando o leilão, permitindo o prosseguimento normal do processamento dos embargos de terceiros, até porque o principal executado (1°) já sinalizou na execução originária pelo pagamento da dívida a fim de livrar a alienação recaida em imóvel de família.

Rua Calama, nº 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

Valmir do Nascimento Rocha
Advogado

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, ~~12 de agosto~~ de 2013.

Valmir do Nascimento Rocha
OAB/RJ 119.929

TODAS AS CÓPIAS FORAM EXTRAÍDAS DO PROCESSO PRINCIPAL, ISSO É A MAIS PURA VERDADE;

Peças que instruíram este Agravo: As obrigatórias, decisão (f.237), certidão de publicação, procuração das partes. As facultativas, petição inicial do despejo com cobrança de aluguel, contrato de aluguel, certidão de casamento da 2ª executada, termo da penhora do imóvel leiloado, registro da penhora, edital de praça e arrematação, petição do arrematante solicitando a imissão na posse, embargos à arrematação e cópia integral dos embargos de terceiro.

Advogado do Agravante: Valmir do Nascimento Rocha, escritório indicado no rodapé da presente. Advogada da Agravada: Sônia Maria Cabral Teles, OAB/RJ 42.312 escritório estabelecido na Rua general Roca, nº 440, s/l 228, Tijuca/RJ

Rua Calama, nº 325, Guadalupe, Rio de Janeiro/RJ. Cep. 21.660/430. Tel.: (21) 3350-7309, 9849-4444 - valmirrocha@yahoo.com.br

Valide aqui
este documento

6Z-5617-92/1
13/2269

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL **Prédio nº 22, situado na Rua Francisco Bacuri, antiga Rua "F", e respectivo terreno, designado por lote 05, da quadra 13, do PAL 16.667, lado esquerdo, à 22,20m da esquina par, da Rua Marcos de Macedo, antiga Rua "A", na Circunscrição de Anchieta**, medindo 9,00m de frente e fundos, por 25,00m de ambos os lados; confrontando nos fundos com o lote 54, da Rua Torquato Tapajós, antiga Rua "E", à direita com o lote 06, à esquerda com os lotes 03 e 04, todos da outorgante ou sucessores.++++++++++++++++++++

PROPRIETÁRIO: JOSÉ CARNEIRO RODRIGUES, brasileiro, casado. Adquiridos, o terreno por compra a IMOBILIÁRIA BRASIL S/A "IMBRA", de acordo com a escritura de 30/08/1961, do 9º Ofício, Livro 979, fls. 49v, Tabelião Manlio Giudice, conforme traslado, registrada em 03/11/1961, e o prédio, por construção própria averbada em 25/04/1972, no Livro 3-BJ, sob o número 35.231, às fls. 158, tendo sido aceitas as obras em 12/01/1968.++++++++++++++++++++++++++++++++

AV - 1 - M - 213.347 - REVISÃO - Pelo requerimento de 27/07/2011, e capeando certidão da SMU nº2341/04 de 10/11/2004, hoje arquivados, verifica-se que, o **Prédio nº 499 da Rua Francisco Bacuri corresponde ao antigo nº 22** pela citada Rua. (Prenotação 550674, de 08/11/2011) Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2011.++++++++++++++++++++++++++

O OFICIAL. Katia Regina Diniz Responsável pelo Expediente Matr. 94/1558

R - 2 - M - 213347 - PENHORA: Pela Certidão da 1ª Vara Civel Regional de Bangu/RJ, expedido em 22/07/2008, assinado pelo Dr Marcio Antonio Teixeira Puddo, por ordem da Juiza de Direito Drª Lucia Mothe Glioche, extraído dos autos da Ação de Despejo por falta de pagamento, (processo nº2002.204.000136-3), movida pelo **ESPÓLIO DE CLEUSA EFIGÊNIA RODRIGUES**, em face de **LEONARDO RODRIGUES FONTE, e LOLA COSTA RODRIGUES**, capeando termo de penhora de 22/07/2008, foi o imóvel desta matrícula penhorado para garantia da dívida no valor de R$15.776,53. **(Prenotação nº550673 de 08/11/2011)**. Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2011.++

O OFICIAL Katia Regina Diniz Responsável pelo Expediente Matr. 94/1558

AV - 3 - M - 213347 - ADITAMENTO: Também serviu para o registro do ato precedente o aditamento ao termo de penhora da 1ª Vara Civel Regional de Bangu/RJ, expedido em 12/02/2010, assinado pela Juiza de Direito Drª LUCIA MOTHE GLIOCHE, extraído dos autos da Ação de Despejo, processo nº0000140-34.2002.8.19.0204 (2002.204.000136-3). **(Prenotação nº550676 de 08/11/2011)**.Rio de Janeiro, RJ, 21/11/2011.+

O OFICIAL Katia Regina Diniz Responsável pelo Expediente Matr. 94/1558

CERTIFICA...

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XK8AB-G9ANN-U9EEC-SJ3Z5

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ONR
TJRJ BAN CV01 202504055548 12/09/25 18:23:36138043 PROGER-VIRTUAL
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ri.onr.org.br

Valide aqui
este documento

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matricula até o dia útil anterior a sua emissão. **A partir de 17/04/2012, à Circunscrição de Anchieta passou a pertencer ao 8º Registro de Imóveis.** Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 11/09/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 14:18h**.**

Recibo nº 25/025464, do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R$**158,56**, de MUNIR RAMOS CURI pela emissão da presente certidão. Recibo emitido na data da confecção da certidão. Assinado digitalmente.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R$ 108,60	R$ 2,17	R$ 21,72	R$ 5,43	R$ 5,43	R$ 6,51	R$ 5,83	R$ 2,87	R$ 158,56

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEXF 53072 FMW

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

EFS-025464

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/XK8AB-G9ANN-U9EEC-SJ3Z5

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

IPTU 2022

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
737
Carimbado Eletronicamente

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição	N° da Guia
0.185.363-9	00

Contribuinte: JOSE CARNEIRO RODRIGUES

Endereço: RUA FRANCISCO BACURI, 00499, GUADALUPE

Cod.Lograd	Trecho	Cod.Bairro	Reg.Fiscal	Posição
93468	001	106	A	FRENTE

Idade	Tipologia	Utilização
1968	CASA	RESIDENCIAL

DADOS DO LANÇAMENTO 2022

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 V (R$/m) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = **VALOR VENAL** (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
72	916,13	1,0000000	0,50	1,00	0,90

ÁREA X V (R$/m²) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = **VALOR VENAL** (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal		Alíquota		Iptu Calculado (R$)		Desconto (R$)		Iptu a Pagar (R$)	TCL a Pagar (R$)	Total do Exercício (R$)
29.683,00	x	0,0100	=	297,00	-	0,00	=	0,00	0,00	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

PARTES DO IMÓVEL

Código Para Débito Automático: *3107018536391*

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2022

INSCRIÇÃO: 0.185.363-9
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	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR EM R$
0.185.363-9	00/00/0000	0,00

GUIA SEM VALOR A PAGAR

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2022

INSCRIÇÃO: 0.185.363-9
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 - IPTU 2022

INSCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR EM R$
0.185.363-9	00/00/0000	0,00

GUIA SEM VALOR A PAGAR

TJRJ BAN CV01 202206898343 23/09/22 17:45:03140851 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
735
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE BANGU DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – RJ.

Processo nº.: 0000140-34.2002.8.19.0204

ESPÓLIO DE CLEUSA EFIGENIA RODRIGUES, nos autos da execução de sentença referente ao processo em epígrafe em que contende com **LEONARDO RODRIGUES FONTES e LOLA COSTA RODRIGUES,** vem, por seus advogados *in fine* assinados, requerer o que segue.

Em vista do ato ordinatório da pasta 732 requer a juntada do espelho do IPTU, a fim de que possa ser expedido o mandado de avaliação autorizado na pasta 722, relativamente ao **imóvel penhorado nestes autos (pasta 0000239 e 0000268), situado na Rua Francisco Bacuri, nº. 499, Guadalupe, Rio de Janeiro.**

Outrossim, requer quer seja determinada a **inclusão do nome dos executados nos cadastros de inadimplentes**, na forma do artigo 782, § 3º, do NCPC e que seja autorizada a expedição de **certidão de crédito para fins de protesto** do título judicial, tendo em vista que em consulta ao portal do TJRJ consta que "não permitido o envio deste processo para protesto".

Pede deferimento.

TJRJ BAN CV01 202206898343 23/09/22 17:45:03140851 PROGER-VIRTUAL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
736
Carimbado Eletronicamente

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 2022.

SONIA MARIA CABRAL TELLES

OAB/RJ 42.312

MUNIR RAMOS CURI

OAB/RJ 125.923

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Regional de Bangu
Cartório da 1ª Vara Cível
Doze de Fevereiro, S/N CEP: 20810-030 - Bangu - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3338-2035/2036 e-mail: ban01vciv@tjrj.jus.br

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
740
Carimbado Eletronicamente

Processo Eletrônico

468/2023/MND

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0000140-34.2002.8.19.0204 (2002.204.000136-3)** Distribuído em: 10/04/2002
Classe/Assunto: Cumprimento de sentença - Locação de Imóvel - Inadimplemento
Autor: ESPOLIO DE CLEUSA EFIGENIA RODRIGUES
Inventariante: RUTH RODRIGUES TANNER DE ABREU
Réu: LEONARDO RODRIGUES FONTES
Réu: LOLA COSTA RODRIGUES
Arrematante: JUAREZ MISSAGIA SANDRINI

Despacho: Index. nº 717: expeça-se novo mandado de avaliação. Com a juntada, dê-se ciência aos interessados.

AO CARTÓRIO para levantar a baixa no sistema DCP.
Finalidade: Proceder à avaliação dos bens, conforme cópia em anexo.

Descrição do bem(ns): Rua Francisco Bacuri, nº. 499, Guadalupe, Rio de Janeiro

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Andreia Magalhaes Araujo 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, Angela Cristina Lima de Souza - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/31701, digitei e eu, Rita Marcia Victal de Lima - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/24530, subscrevo.

Rio de Janeiro, 23 de maio de 2023.

Rita Marcia Victal de Lima Responsável pelo Expediente - Matr. 01/24530
Assino por ordem do MM. 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: : **499U.GNJK.EVG8.ZTM3**
Este código pode ser verificado em: (www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)

ANDREIA MAGALHAES ARAUJO:27315 Assinado em 23/05/2023 18:49:26
Local: TJ-RJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
742
Carimbado Eletronicamente

Regional de Bangu
Cartório da 1ª Vara Cível
Processo: 0000140-34.2002.8.19.0204
Mandado: 2023008127
Documento: 468/2023/MND

Mandado nº 8127/2023

Processo: 0000140-34.2002.8.19.0204

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Inicialmente, ressalto ao Douto Juízo que não obtive êxito na entrada do imóvel, uma vez que não fui atendido por ninguém nas oportunidades em que lá estive.

IMÓVEL AVALIADO: Uma casa residencial, localizada na Rua Francisco Bacuri, número 499, bairro Guadalupe. Devidamente dimensionado e caracterizado no 4º Ofício de Registro de Imóveis – CAPITAL – RJ, na matrícula 213347, inscrição municipal0.185.363-9 (IPTU), conforme cópias que integram o mandado.

Resultado do Mandado: Positivo

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL

Imóvel: Casa residencial, com 72 m2 (setenta e dois metros quadrados) de área edificada.

Da região: O imóvel fica localizado no bairro de Guadalupe e tem acesso aos meios de transportes públicos de Trem e Ônibus, além de dispor de serviços públicos de distribuição de energia elétrica, rede de água e esgotos, asfaltamento, iluminação pública e serviços de telefonia.

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA A VENDA

As amostras foram coletadas junto ao "site" de compra e venda do Zap Imóveis e Vivareal.

1ª amostra: Imóvel na Rua São Betrânio, Guadalupe, com 91 m2, valor do m2 R$ 2.197.00 – sem código;

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
743
Carimbado Eletronicamente

2ª amostra: Imóvel na Rua Francisco Bacuri, Guadalupe, com 90 m2, valor do m2 R$ 2.444.00 – Código do imóvel VPAP 20101-1-1326323;

3ª amostra: Imóvel na Rua João Paranaguá, Guadalupe, com 50 m2, valor do m2 R$ 3.500.00 – Código do imóvel PAAP23512;

4ª amostra: Imóvel na Rua Leocádio Figueiredo, Guadalupe, com 55 m2, valor do m2 R$ 2.727,00 – Código do imóvel GM382;

5ª amostra: Imóvel na Av. Brasil, Guadalupe, com 50 m2, valor do m2 R$ 3.400,00 – Código do imóvel PAAP23475.

HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Em razão de de que as amostras número três e númnero um estão, respectivamente, acima de 20% (vinte por cento) e abaixo dos 20% (vinte por cento) da média de todas, eliminei-as, sendo certo que o valor do m2 é de R$ 2.857.00.

Diante de todo o exposto, **AVALIO o imóvel em R$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais),** sendo certo que reduzi vinte por cento do valor em virtude de não ter possibilidade de verificar o estado do mesmo e também pelo fato dos preços anunciados serem o ponto de partida para negociação.

Rio de Janeiro, 04 de julho de 2023.

Vitor das Chagas Meireles - 01/24636

VITOR DAS CHAGAS MEIRELES:24636 Assinado em 11/07/2023 20:11:34
Local: TJ-RJ