

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados de Jacarepaguá de Jacarepaguá



Regional de Jacarepaguá
Cartório da 2ª Vara Cível
Processo: 0006894-09.2013.8.19.0203
Mandado: 2022016405
Documento: 1225/2022/MND

AUTO DE AVALIAÇÃO POSITIVO, na forma abaixo:

Ao(s) 26 dia(s) do mês de ABRIL do ano de 2022, às 15:00, em cumprimento do Mandado de AVALIAÇÃO compareci/comparecemos ESTR DO GUERENGUE, Nº 605 - TAQUARA, onde, após preenchidas as formalidades legais, **PROCEDI/PROCEDEMOS AO(À) DIRIGI-ME AO LOCAL INDICADO ACOMPANHADA DA OJA ZILDA PORTES E 2º AUTOR, SR LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA DOYLE, O QUAL ABRIU O IMÓVEL PARA PERCORREMOS O SEU INTERIOR**,. Para constar e produzir os efeitos legais, lavrei/lavramos o presente, que segue devidamente assinado. O referido é verdade e dou/damos fé.

Observação:

IMÓVEL - ESTRADA DO GUERENGUÊ, Nº 605 - TAQUARA.
O TERRENO ENCONTRA-SE DEVIDAMENTE DIMENSIONADO, CARACTERIZADO E REGISTRADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO , MATRÍCULA 384917, TUDO CONFORME CERTIDÃO QUE INSTRUI O PRESENTE MANDADO E QUE FAZ PARTE INTEGRANTE DESSE AUTO.

OCUPAÇÃO: RESIDENCIAL

TIPO DE CONSTRUÇÃO: ANTIGA, EM ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO E ALVENARIA DE TILOJOS E TELHAS

POSIÇÃO: COM 02 PAVIMENTOS , RECUADA DO ALINHAMENTO DA VIA PÚBLICA, ELEVADO ACIMA DO NÍVEL DA RUA

FACHADA:

FACHADA REVESTIDA COM CONCRETO

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados de Jacarepaguá de Jacarepaguá



Regional de Jacarepaguá
Cartório da 2ª Vara Cível
Processo: 0006894-09.2013.8.19.0203
Mandado: 2022016405
Documento: 1225/2022/MND

DISPOSIÇÃO INTERNA: 02 PAVIMENTOS , SENDO O PRIMEIRO COM 03 QUARTOS, 02 BANHEIROS, 01 SALA, 01 COZINHA, 01 DISPENSA COM PISOS DE CERÂMICA E AZUEJOS . 01 VARANDA COBERTA NA ENTRADA DA PORTA SOCIAL.

UMA ESCADA INTERNA EM PISO ARDÓSIA E CORRIMÃO EM FERRO.

2º PAVIMENTO: 06 QUARTOS, 02 BANHEIROS, 01 COZINHA, 01 VARANDA LATERAL, 01 SALA, 01 PEQUENA SACADA. CÔMODOS EM PISO E PORTAS EM MADEIRA, 01 VARANDA COBERTA

DISPOSIÇÃO EXTERNA:

HÁ UMA COBERTURA COM CHURRASQUEIRA E PIA, 01 PEQUENO CANIL, HÁ UMA EXTENSÃO DE CONSTRUÇÃO COM TELHAS ETERNIT COM DIVISÓRIA FORMANDO 05 CÔMODOS ABERTOS. CONSTRUÇÕES NO LADO ESQUERDO DO TERRENO

01 CANIL NO LADO DIREITO DO TERRENO

TODA CONSTRUÇÃO ENCONTRA-SE EM ESTADO DE ABANDONO

ÁREA EDIFICADA: 414 M2

TERRENO : MÉDIA APROXIMADA DE 4.300 M2

TRATA-SE DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO, ESTRADA DO GUERENGUÊ, Nº 605 - TAQUARA, COM MEDIDA APROXIMADA DE 4.300 M2, SENDO QUE NOS DOCUMENTOS ANEXADOS AO R. MANDADO NÃO TRAZEM ESTAMPADO A METRAGEM DO TERRENO, APENAS A EXTENSÃO DA FRENTE, FUNDOS E LATERAIS, POR ISSO FALO EM METRAGEM APROXIMADA. BUSQUEI REFERIDA INFORMAÇÃO NA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO NA GUIA DE IPTU 2021, ENCONTRANDO O CAMPO DA ÁREA DO TERRENO, SEM INFORMAÇÃO.

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados de Jacarepaguá de Jacarepaguá



Regional de Jacarepaguá
Cartório da 2ª Vara Cível
Processo: 0006894-09.2013.8.19.0203

Mandado: 2022016405

Documento: 1225/2022/MND

ENTÃO, A ÁREA DO TERRENO FOI OBSERVADA NAS MEDIDAS QUE CONSTAM NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, MATRÍCULA 384917, COM AS SEGUINTE MEDIDAS: 25,00M DE FRENTE, 24,00M DE FUNDOS, CONFRANTANDO COM TERRENO A DIREITA LATERAL DE 180M, E CONFRONTANDO COM TERRENO A ESQUERDA LATERAL 174,60M, CONFORME DOCUMENTO EM ANEXO AO R. MANDADO. HÁ NESTE TERRENO UMA CONSTRUÇÃO DE 414 M2, CONFORME INFORMAÇÃO NA NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO NA PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO .

ESTA OJA NÃO LOCALIZOU, NAS PESQUISAS EFETUADAS NA OLX IMÓVEIS RJ OU ZAP IMÓVEIS, TERRENO À VENDA NA ESTRADA DO GUERENGUÊ, TENDO., ENTÃO, TOMANDO COMO PARÂMETRO PARA A AVALIAÇÃO EM TELA 02 TERRENOS: UM LOCALIZADO NA ESTR. DO MERINGUAVA (COM M2 R\$1.637,55) E O OUTRO LOCALIZADO NA RUA MAL JOSÉ BEVILÁQUA (COM M2 R\$ 2.500,00) AMBOS NO BAIRRO TAQUARA., COMO TAIS LOGRADOUROS SÃO MAIS VALORIZADOS QUE A ESTRADA DO GUERENGUÊ, POIS SÃO MAIS PRÓXIMOS AO CENTRO DA TAQUARA, APRESENTAM MAIS PONTOS COMERCIAIS, MAIS PRÓXIMOS A HOSPITAIS E MAIS BEM SERVIDOS DE LINHAS DE ÔNIBUS, APLICO UMA MÉDIA CONSTANTE NO MERCADO IMOBILIÁRIO CHEGANDO AO VALOR INFORMADO ABAIXO.

MEDIANTE ESTA OJA TER OBSERVADO A INDICAÇÃO NA GUIA DE IPTU APENAS DA ÁREA CONTRUÍDA, PROCEDO A AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E RESPECTIVO TERRENO.

ÁREA CONSTRUÍDA (414M2) = R\$ 783.000,00

TERRENO COM MEDIDA APROXIMADA DE 4.300M2 - 414M2 = 3886M2 DE ÁREA LIVRE = R\$ 4.717.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 783.000,00 + R\$ 4.717.000,00 = R\$ 5.500.000,00

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados de Jacarepaguá de Jacarepaguá



Regional de Jacarepaguá
Cartório da 2ª Vara Cível
Processo: 0006894-09.2013.8.19.0203

Mandado: 2022016405

Documento: 1225/2022/MND

(CINCO MILHÕES, QUINHENTOS MIL REAIS)

Rio de Janeiro, 26 de abril de 2022.

Solange Dias Ribeiro - 01/21092

