



Seção Judiciária do Rio de Janeiro
2ª Vara Federal de São João de Meriti
Proc.: 0020611-79.2017.4.02.5110/RJ
Mandado nº 510010185518

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E REGISTRO

Aos 22 dias do mês de maio de 2023, dirigi-me à Rua Ernani Vasconcelos, 115 – Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Dr. Juiz Federal da 2ª Vara Federal de São João de Meriti na execução fiscal que a União – Fazenda Nacional move em face de Viação Caravele Ltda. e Simone Barletta Reis de Melo e, ali, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL** na forma abaixo descrito:

Imóvel: Lote 4 da Quadra 1 do PAL 46388, situado na Rua Projetada 4 do PAA 11961, lado esquerdo de quem nela entra vindo da Rua Projetada 1 do PAA 11961, lado esquerdo de quem vem da Avenida Raquel de Queiroz, localizado na esquina formada pelo alinhamento da Rua Projetada 4 com o alinhamento da Rua Projetada 5 do PAA 11961, lado direito de quem nesta entra vindo da Avenida Raquel e Queiroz, na Freguesia de Jacarepaguá, medindo 20,44m de frente, mais 8,15m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m concordando com o alinhamento da Rua Projetada 5 por onde mede 9,60m em curva subordinada a um raio externo de 593,70m, mais 4,29m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m mais 21,12m em curva subordinada a um raio externo de 12,00m mais 3,54m em curva subordinada a um raio interno de 5,00m; 24,45m de fundos, onde confronta com o Jardim Privado 1/PAL46388, de propriedade de Alcinpex Aero Comércio Indústria, Importação e Exportação Aeronáutica Ltda. Inscrição Fiscal 3021790-5 (MP) CL 18800-3... **AV-5 CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 30/05/12, prenotado em 24/06/13, com o nº 1518943 à fl. 149 do livro 1-IA, instruído pela certidão nº 24/0321/2012 de 17/05/12 da Secretaria Municipal de Urbaniso, fica averbada a construção no terreno do prédio nº 115 pela Rua Ernani Vasconcelos (arquiteto), tendo sido o habite-se concedido em 17/05/12.... **R-12 COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 04/11/15 do 10º Ofício livro 7229, fl. 152, prenotada em 16/11/15 com o nº 1667948 à fl. 11v do livro 1-IT, fica registrada a COMPRA E VENDA DO imóvel feita por Antonio Aparecido Georgete e sua mulher Karen Garcia Henske, anteriormente qualificados, em favor de : sendo 63,70% para SIMONE BARLETTA REIS..... e 36,30% para ROGÉRIO SIQUEIRA FERREIRA DE MELO.... ”, tudo conforme registrado sob a matrícula 291424, fichas 01 a 3v, junto ao 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.**

Descrição do imóvel: a unidade imobiliária – casa de 2 pavimentos – localiza-se em condomínio residencial de classe média alta, de alto padrão, exclusivamente de casas – Condomínio Quintas Del Lago, com acesso controlado por cancela e guarita 24hs, em área arborizada, defronte praça interna, em terreno plano com construção de cerca de 10 anos, que ocupa a maior parte do terreno. No imóvel foi possível identificar extensa construção de 2 pavimentos e um sótão, todavia a composição interna não foi verificada por ausência de acesso às dependências do imóvel.

Estado de conservação: Trata-se de construção com cerca de 10 anos, em ótimo estado de conservação externa.



Localização: O imóvel localiza-se em bairro nobre, em logradouro asfaltado, em área residencial, ladeado por imóveis residenciais, próximo da Avenida das Américas, via arterial do bairro que percorre boa parte da zona oeste da cidade, e via de ligação com túneis de acesso à zona sul da cidade, com estações de BRT ao longo. Fica há alguns minutos de carro de pequeno comércio, tais como padaria, restaurantes e algumas escolas, bem como de hospitais de referência. Fica há cerca de 5 minutos de carro da praia da Barra da Tijuca.

Embasamento da avaliação: Trata-se de imóvel localizado em bairro que apresenta no entorno infraestrutura básica de transporte, escolas, comércio, saneamento, energia, água, telefonia e iluminação pública.

Certo é que o valor médio do metro quadrado de imóvel regular e legal, na região encontra-se em torno de R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Nos valores oriundos do método comparativo direto de dados de mercado (pesquisa de mercado de imóveis comercializados similares ao imóvel avaliando), a partir de cerca de amostras retiradas de sítios de venda e de consulta a corretores da região, constata-se que a média por amostragem do m² atual em imóveis de mesma configuração mantém-se neste patamar de R\$ R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Assim, pelo estado atual da área de 681m² e construção, bem como a localização do imóvel e tempo construtivo, fatores de correção a considerar, **AVALIO O IMÓVEL**, como um todo **em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais)**.

Seguem as fotos do bem:





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO



Feita a penhora e avaliação ordenada para garantia da dívida referida e custas até o final da execução, INTIMEI a executada Simone Barletta Reis de Melo, CPF 697.000.015-04, sendo exarado o ciente junto ao mandado.

Ato contínuo, para os efeitos legais, considerando o período de Pandemia, disponibilizado e-mail de envio das ordens judiciais através dos endereços eletrônicos plantãocoronavirus@9rgirj.com.br e oficios@9rgirj.com.br entreguei via e-mail institucional em 22.05.2023 cópia do referido auto ao Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis.

Executada: __assinou no mandado__

Cônjuge: _____

Oficial de Justiça: __assinado eletronicamente__

RGI: __ciente eletrônico__

Feita a Penhora e Avaliação, para constar, lavrei o presente auto.

Oficial de Justiça:

Luciana Cristina Passos Espindola
Oficial de Justiça Avaliadora
Mat. 12.614