

LAUDO DE
AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA
DO
IMÓVEL



IMÓVEL: Prédio.
ENDEREÇO: Rua Joana Angélica, N° 63
BAIRRO: Ipanema – Rio de Janeiro

Eduardo Vilella dos Santos Junior. Avaliações Imobiliárias Profissionais, Corretor de imóveis e Perito Avaliador Judicial da 10ª vara de família, 22ª vara cível e 23ª vara cível, habilitado no COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) sob o nº 49.695 e no CNAI (Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários) nº 23.895, de acordo com RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.066/ 2007 (Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192) (com Ato Normativo-Cofeci nº. 001/2008).

Tel: (21) 98084-4141

SUMÁRIO

1 – SOLICITANTE

2 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

3 – IMÓVEL

4 –METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS

4.1 – MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

5 – VISTORIA DO IMÓVEL

6 – DATA DA VISTORIA

7 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

8 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA

9 – PESQUISA

10 – AMOSTRAS

11 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

11.1 – MÉDIA ARITMÉTICA

11.2 – HOMOGENEIZAÇÃO

11.3 – MÉDIA HOMOGENEIZADA

11.4 – MÉTODO EMPREGADO

12 – CONCLUSÃO

13 – ENCERRAMENTO

14 – FONTES DE PESQUISA

15 – ANEXOS

15.1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

15.2 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

15.3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

**15.4 – CURRÍCULO DO AVALIADOR E CERTIFICADOS DE CAPACITAÇÃO
PROFISSIONAL**

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – SOLICITANTE:

A solicitação do parecer é da Associação Brasileira de instrução, que visa avaliar o valor de mercado de um imóvel comercial localizado na Rua Joana Angélica, N° 63 – Ipanema – Rio de Janeiro.

Este parecer atende aos requisitos do Artigo 3° da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, e a resolução 1.066 / 2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 - 2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente parecer tem por objetivo determinar o valor do imóvel no mercado imobiliário para fins de atualização patrimonial.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel que segue avaliando este localizado em um dos bairros mais valorizados do Rio de Janeiro. Próximo a praia, metro, diversas linhas de ônibus e com comércio abundante. Seu estado de conservação também é muito bom, tornando ele perfeito para sua atividade atual.

4 - METODOLOGIAS AVALIATÓRIAS:

4.1 - METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

Este método é aquele que define o valor através da comparação com dados semelhantes quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado, e o mais recomendado conforme determina a NBR 14.653-2 – Item 11.4.

5 - VISTORIA DO IMÓVEL:

Trata-se de um prédio comercial com 4961M² com sua entrada pelo andar térreo por uma rampa que nos dá acesso ao Cinema com sessenta e quatro lugares, um Teatro com cento e três lugares, um Café anexo e um Salão onde há uma galeria de artes com uma pequena sala anexa, Escritório, Copa, Arquivo, Deposito, Cantina e Banheiros.

Subsolo com a Biblioteca acervo, Salão de leitura, cinco Salas de estudo, Sala dos Seguranças, Sala Arquivo EMAG, Sala Pró-Reitoria Comunitária, Sala do antigo Procom, Espaço copiadora, Lixeira, Deposito, Gerencia do Teatro e Sala da Cisterna.

GII com Loja, Tribunal do júri, PAD, Direção Geral, Gabinete da Superintendência, Coordenação PAD, Assist. Direção, Telefonia, Tesouraria, Secretaria e Coordenação, Sala dos Professores e Coordenação Geral.

Andar P é constituído por cinco Salas de Estudo, dois Laboratórios, duas Salas de Pró-Reitoria, Banheiros Masculino, Feminino e Área Externa.

Primeiro Andar possui seis Salas de Aula, uma Sala de Laboratório de designer, Sala de Monografia, Banheiros Masculino, Feminino e Depósito.

Segundo Andar possui nove Salas de Estudo, Coordenação de Operações, Depósito, Banheiros Masculino, Feminino e Sala de Refrigeração.

Terceiro Andar possui sete Salas de Estudo, Diretório Acadêmico, Carpintaria, DTI, Depósito Eletricista, Banheiros Masculino e Feminino.

Quarto Andar possui oito Salas de Estudo, Diretório Acadêmico, Vestiário, Sala / Nova Rio, Banheiros Masculino, Feminino e Depósito.

Quinto Andar possui sete Salas de Estudo, Sala comum, Refeitório, Depósito, Banheiros Masculino e Feminino.

Sexto Andar possui cinco Salas de Estudo, Copa, Auditório, Depósito, Sala do Exaustor.

O acabamento do prédio na área interna é na sua maior parte piso de granito preto e em menor parte piso emborrachado, tendo suas paredes pintadas de branco. A fachada externa é de concreto pintado parcialmente descascada, com janelas de esquadrias de alumínio e aparelhos de ar-condicionado instalados na maioria.

No momento da vistoria, o prédio encontrava-se em bom estado de conservação, pois toda estrutura hidráulica, elétrica e sobre tudo todos os cômodos / ambientes estavam em plena ordem.

Dentro do que foi permitido vistoriar, 95% dos cômodos estão aptos para operar com excelência no que propõe dentro do contexto da empresa.

A área útil total é de aproximadamente 4.961 m².

A área construída considerada é de aproximadamente 4.961 m²

6 – DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel foi iniciada às 12h00min (Doze horas) do dia 23 de Julho de 2020.

7 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O Imóvel está localizado na Rua Joana Angélica 63 no bairro de Ipanema, um dos bairros mais valorizados e seguros do Rio de Janeiro. Temos um comércio / serviço abundante na região.

Condução também não é problema, pois existem varias linhas de ônibus circulando na região e Metro muito próximo.

8 - ANALISE MERCADOLÓGICA:

O logradouro possui esgoto pluvial e sanitário, eletricidade, iluminação pública, transportes diversos, fácil acesso para o centro do Rio de Janeiro e Barra da Tijuca.

O Logradouro possui um terreno plano e pavimentado.

O imóvel avaliado, atualmente esta sendo utilizado como um centro educacional (Universidade Candido Mendes). O imóvel possui facilidades de acesso, por meio de transporte publico.

Conforme informações obtidas em imobiliárias do bairro, há procura por imóveis na região está baixa, tornando sua comercialização difícil perante o mercado imobiliário.

9 – PESQUISA:

A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 25 e 26 de Julho de 2020. Foi baseada em imóveis comercializados no próprio bairro, com características semelhantes a do imóvel avaliado.

METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

10 – AMOSTRAS:

| Amostras | Bairro | Tipo | M² | Preço em R\$ | Fontes Consultadas | Valor M² |
|----------|--------------------------------------|-----------------|-------|---------------|--------------------------|-----------|
| 01 | Ipanema Próx. N.Srª da paz | Casa Comerci | 430 | 7.000.000,00 | Real UP Imóveis | 16.279,07 |
| 02 | Ipanema Rua Paul Redfern | Prédio | 278 | 3.900.000,00 | Sergio Castro Imóveis | 14.028,77 |
| 03 | Ipanema Rua Prudente de Moraes | Prédio | 1.036 | 20.000.000,00 | Brasil Brokers | 19.305,20 |
| 04 | Ipanema Rua Visconde de Piraja | Prédio | 900 | 21.000.000,00 | Real UP | 23.333,33 |
| 05 | Ipanema Rua Vinicius de Moraes | Prédio | 220 | 6.900.000,00 | Patrimovel | 31.363,63 |

11 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS:

11.1 - Média Aritmética = $\frac{\text{A Soma do m}^2 \text{ das Amostras}}{5} = \text{R\$ / m}^2$

$$\frac{\text{R\$ } 104.310,00}{5} = \text{R\$ } 20.862,00 / \text{m}^2$$

Valor médio do M² = R\$ 20.862,00 / m²

11.2 - Homogeneização:

Para homogeneizar as amostras utilizamos o calculo da média ponderada com aplicação dos coeficientes relativos de valorização ou depreciação de acordo com as amostras avaliadas. Assim, para calcular o valor homogeneizado, temos:

| Imóvel | M2 | Valor | Bairro | Logradouro | Fonte | E.C. |
|--------|-------|-------------------|---------|------------------------------|-----------------------|-------|
| 1 | 430 | R\$ 7.000.000,00 | Ipanema | Próx. Ns ^a da paz | Real UP | Bom |
| 2 | 278 | R\$ 3.900.000,00 | Ipanema | Rua Paul Redfern | Sergio castro imóveis | Bom |
| 3 | 1.036 | R\$ 20.000.000,00 | Ipanema | Rua Prudente de Moraes | Brasil Brokers | Ótimo |
| 4 | 900 | R\$ 21.000.000,00 | Ipanema | Rua Visconde de Piraja | Real UP | Ótimo |
| 5 | 220 | R\$ 6.900.000,00 | Ipanema | Rua Vinicius de Moraes | Patrimovel | Ótimo |

| Imóvel | R\$ / M2 | E.C | Bairro | Logradouro | Fonte | V.H |
|--------|---------------|------|--------|------------|-------|---------------|
| 1 | R\$ 16.279,07 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 0,85 | R\$ 15.058,10 |
| 2 | R\$ 14.028,77 | 0,95 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | R\$ 14.204,12 |
| 3 | R\$ 19.305,20 | 1,05 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | R\$ 19.787,83 |
| 4 | R\$ 23.333,33 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | R\$ 22.749,98 |
| 5 | R\$ 31.363,63 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | R\$ 30.579,50 |

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Valor Homogeneizado Médio | R\$ 20.475,90 |
|----------------------------------|----------------------|

| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Valor de Avaliação | R\$ 101.580.969,66 |
|---------------------------|---------------------------|

Considerando-se a média ponderada teremos uma nova média:

11.3 - Media Homogeneizada

$$\frac{\text{A Soma do m}^2 \text{ homogeneizado das Amostras}}{5} = \text{R\$ / m}^2$$

$$\frac{\text{R\$ } 102.379,53}{5} = \text{R\$ } 20.475,90 / \text{m}^2$$

Valor médio do M² na região = 20.475,90 / m²

Valor do imóvel = Área total do imóvel X Media Final

$$4.961/\text{m}^2 \times \text{R\$ } 20.475,90/\text{m}^2 = \text{R\$ } 101.580.969,66$$

Conforme normas da ABNT (NBR 14653-1:2001 / 7.7.1 – A) é permitido ao perito o arredondamento de até 1% no valor encontrado.

11.4 – MÉTODO EMPREGADO:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
Área: 430m²
Valor: R\$ 7.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$ 16.279,07

Imóvel 2:
Área: 278m²
Valor: R\$ 3.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$ 14.028,77

Imóvel 3:
Área: 1.036m²
Valor: R\$ 20.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$ 19.305,20

Imóvel 4:
Área: 900m²
Valor: R\$ 21.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$ 23.333,33

Imóvel 5:
Área: 220m²
Valor: R\$ 6.900.000,00
Valor por metro quadrado: R\$ 31.363,63

Tabela de homogeneização:

| Imóvel | R\$/m² | R\$/m² homog. |
|---------------|--------------------------|---------------------------------|
| 1 | 16.279,07 | 15.058,10 |
| 2 | 14.028,77 | 14.204,12 |
| 3 | 19.305,20 | 19.787,83 |
| 4 | 23.333,33 | 22.749,98 |
| 5 | 31.363,63 | 30.579,50 |

12 - CONCLUSÃO:

O Perito Avaliador Imobiliário entende que o valor do imóvel é: **R\$ 102.000.000,00**
(Cento e Dois Milhões de Reais)

13 – ENCERRAMENTO:

O presente Parecer de avaliação é composto de 37 páginas, todas de um lado só, rubricadas e carimbadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

Rio de Janeiro, 03 de Agosto de 2020

EDUARDO VILELLA DOS SANTOS JUNIOR:05729689730
Digitally signed by EDUARDO VILELLA DOS SANTOS JUNIOR:05729689730
Date: 2020.08.12 23:32:10 -03'00'

Eduardo Vilella dos Santos Junior

Perito Avaliador Judicial

Consultor Imobiliário

Creci: / Cnai:

Obs.: Este laudo de avaliação mercadológica foi elaborado por Corretor de Imóveis devidamente habilitado e inscrito no CNAI – Cadastro nacional de Avaliadores Imobiliários mantido pelo Sistema COFECI/CRECI, nos moldes estabelecidos na Resolução-COFECI nº 1.066/2007, e Ato Normativo nº 001/2008.

14 - FONTES DE PESQUISA:

- HORTA IMOBILIÁRIA – TEL. (21) 2547-6333
- REAL UP IMÓVEIS – TEL. (21) 2274-8888
- SÉRGIO CASTRO IMÓVEIS – TEL. (21) 99601-4993
- BRASIL BROKERS – TEL. (21) 3952-7854
- PATRIMOVEL – TEL. (21) 3539-5011
- GOOGLE EARTH BRASIL – [HTTPS://EARTH.GOOGLE.COM](https://earth.google.com)
- SECRETARIA MUNIC. DE OBRAS E URBANISMO – TEL. (21) 2535-7575
- SINDUSCON-RIO – TEL. (21) 2221-5225
- SECOVI-RIO – TEL. (21) 2272-8000

15 – ANEXOS

15.1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

15.2 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

15.3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

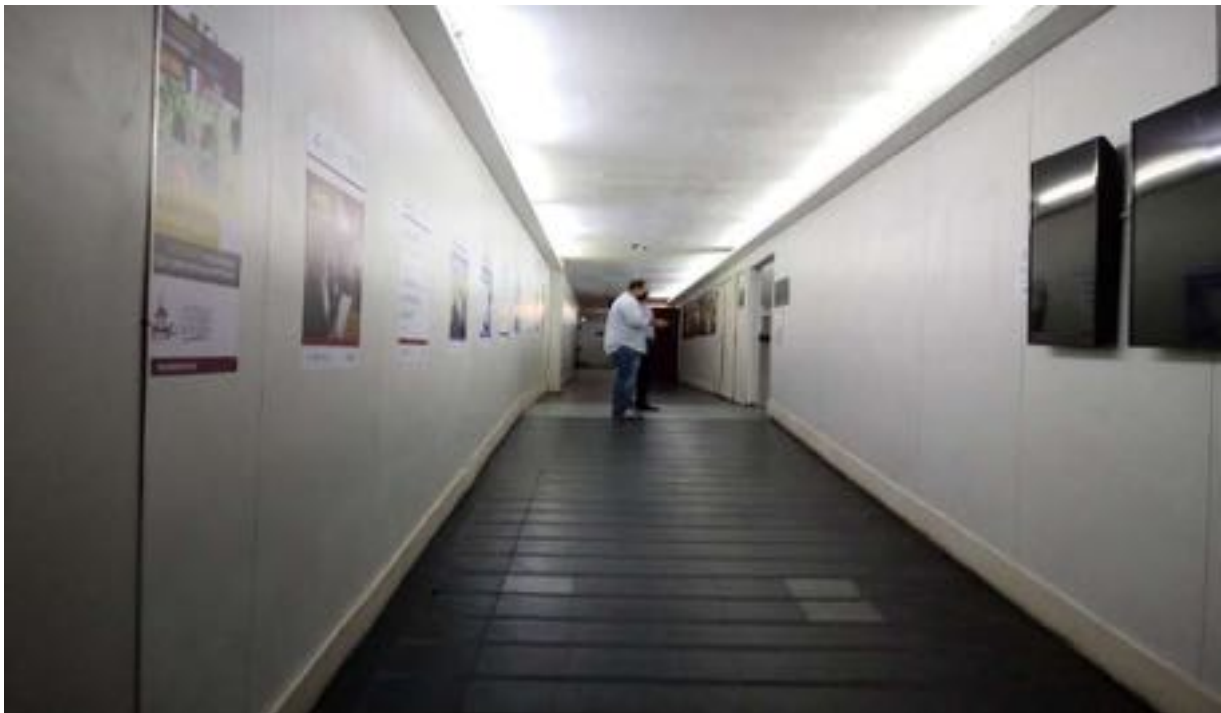
**15.4 – CURRÍCULO DO AVALIADOR E CERTIFICADOS DE CAPACITAÇÃO
PROFISSIONAL**

15.1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

POSICIONAMENTO GOOGLE MAPS

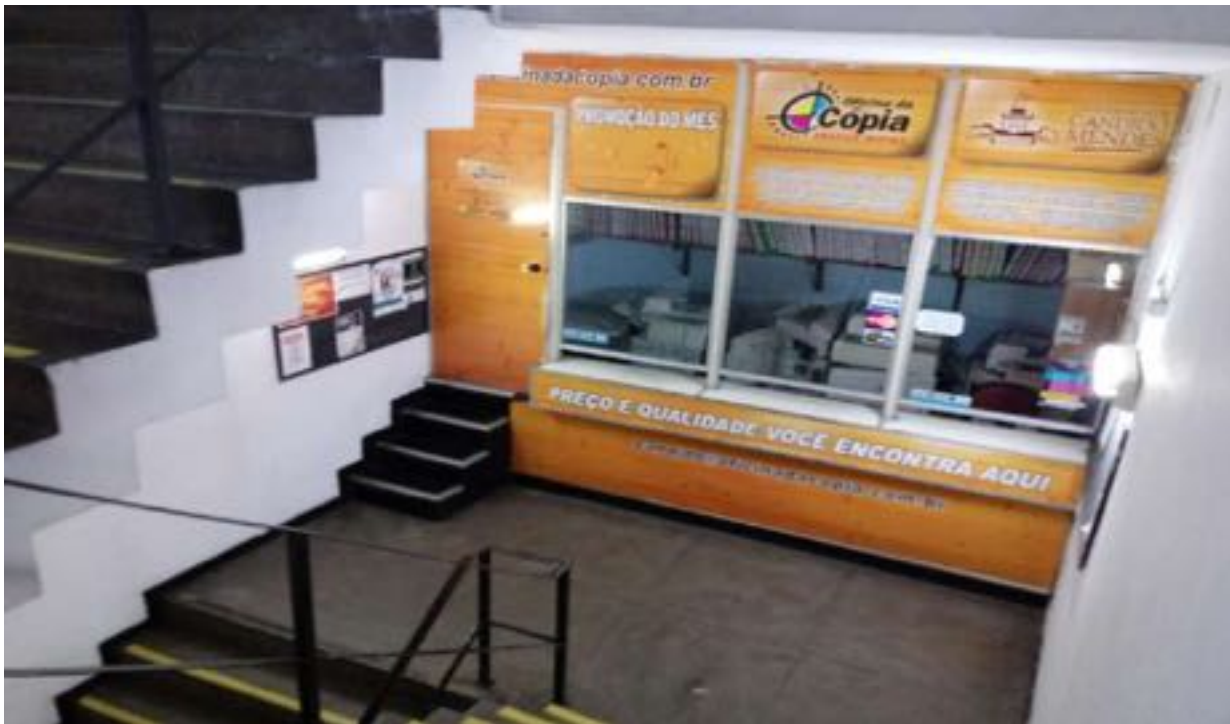
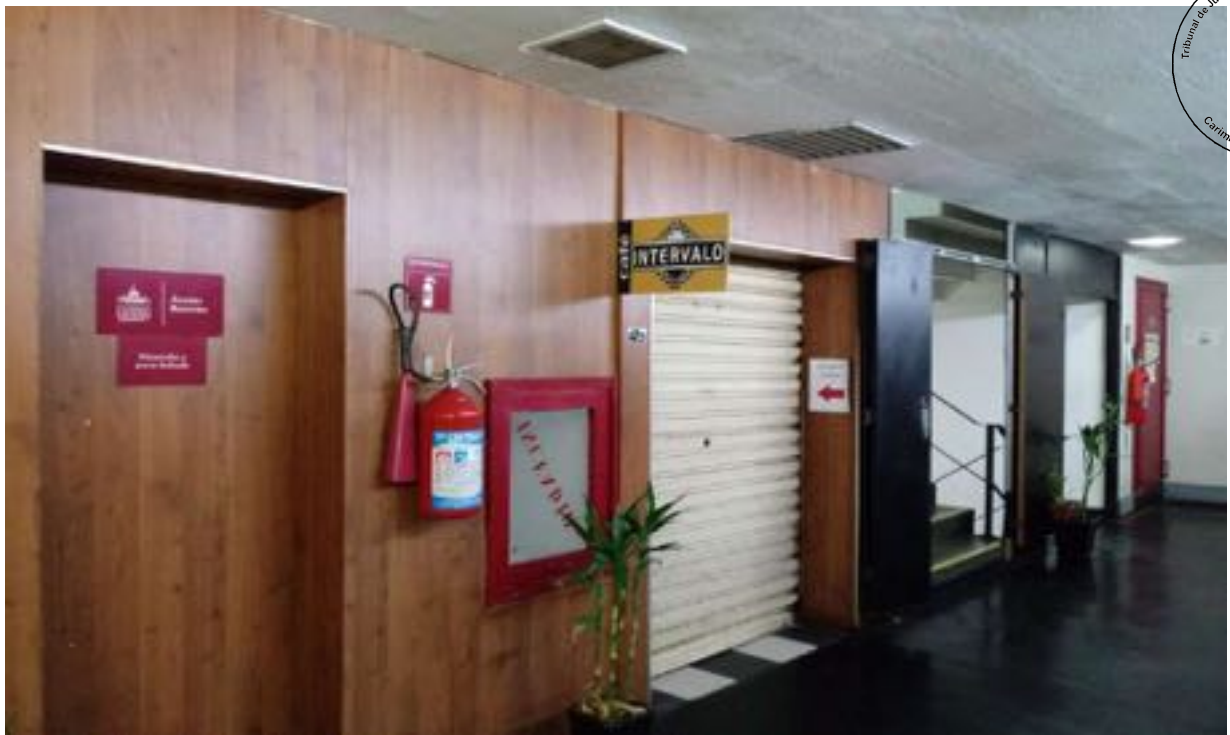


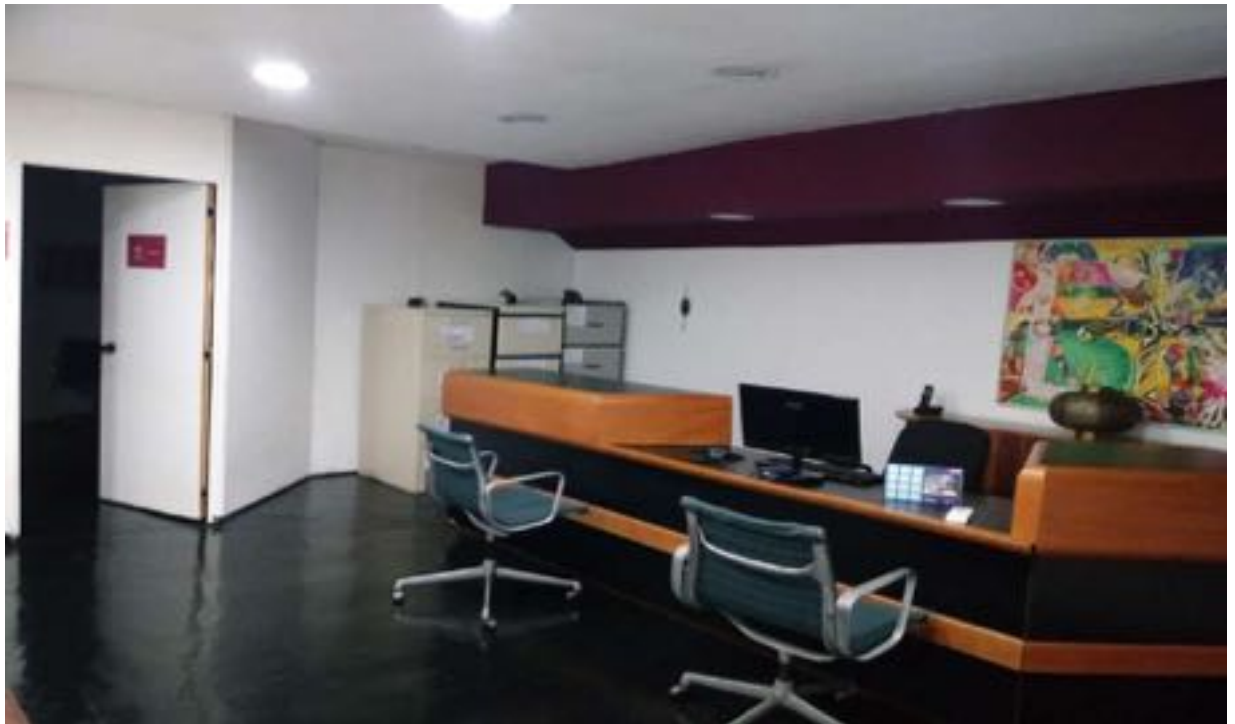
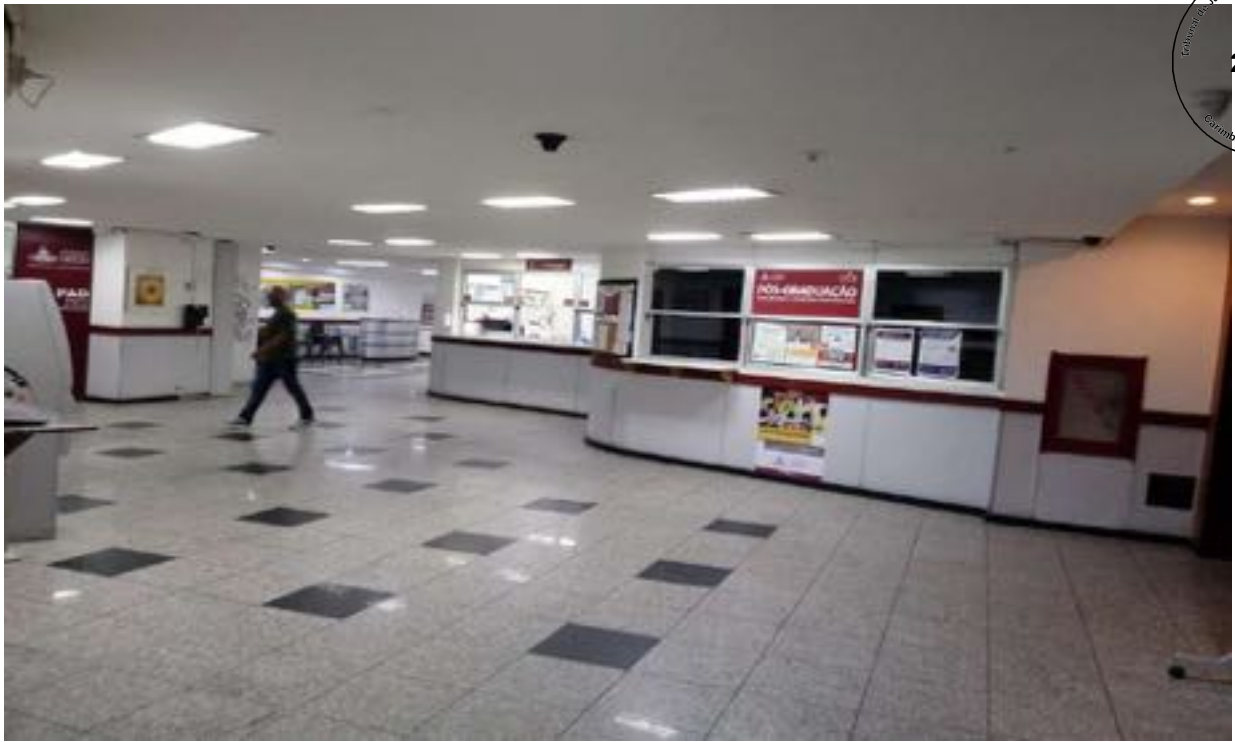
15.2 – LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



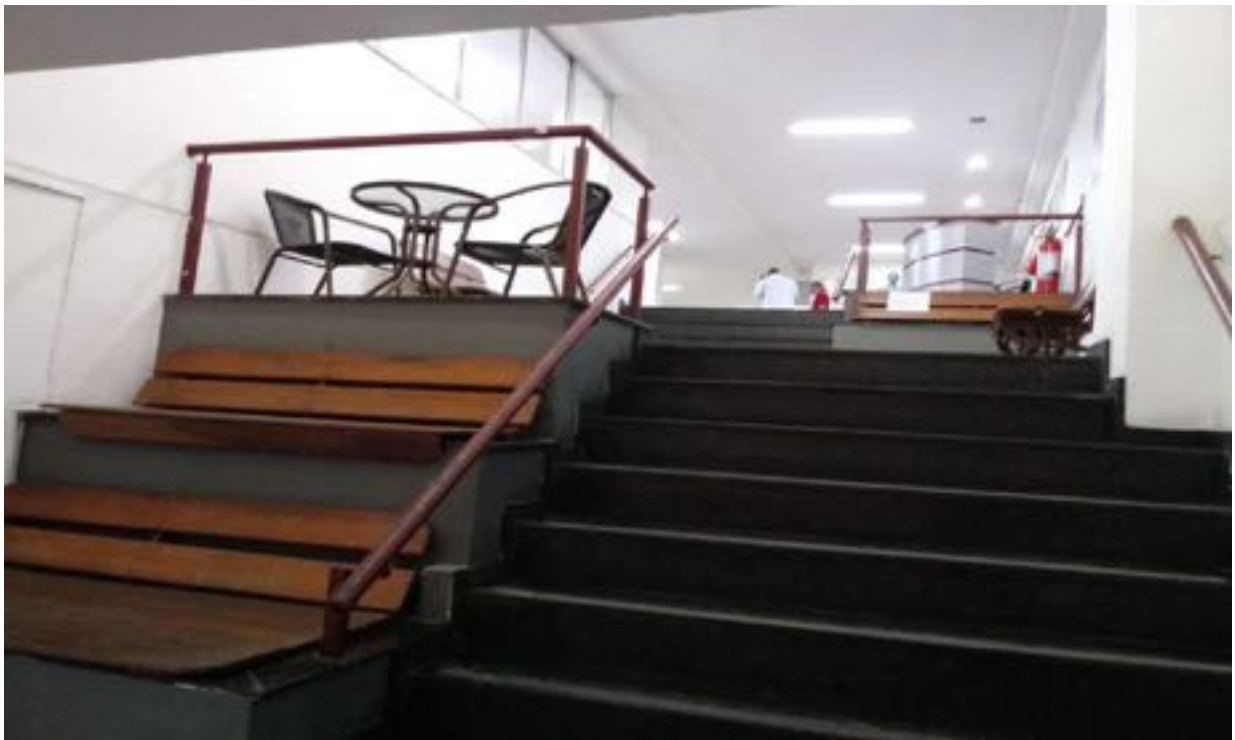
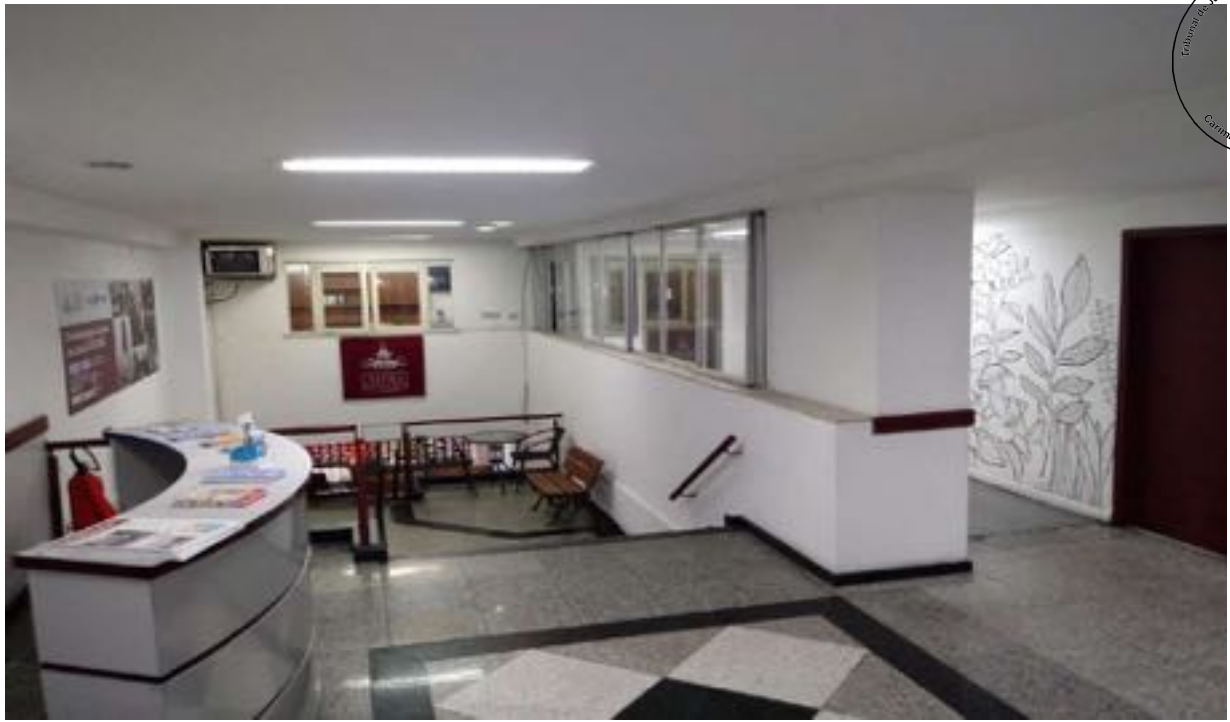








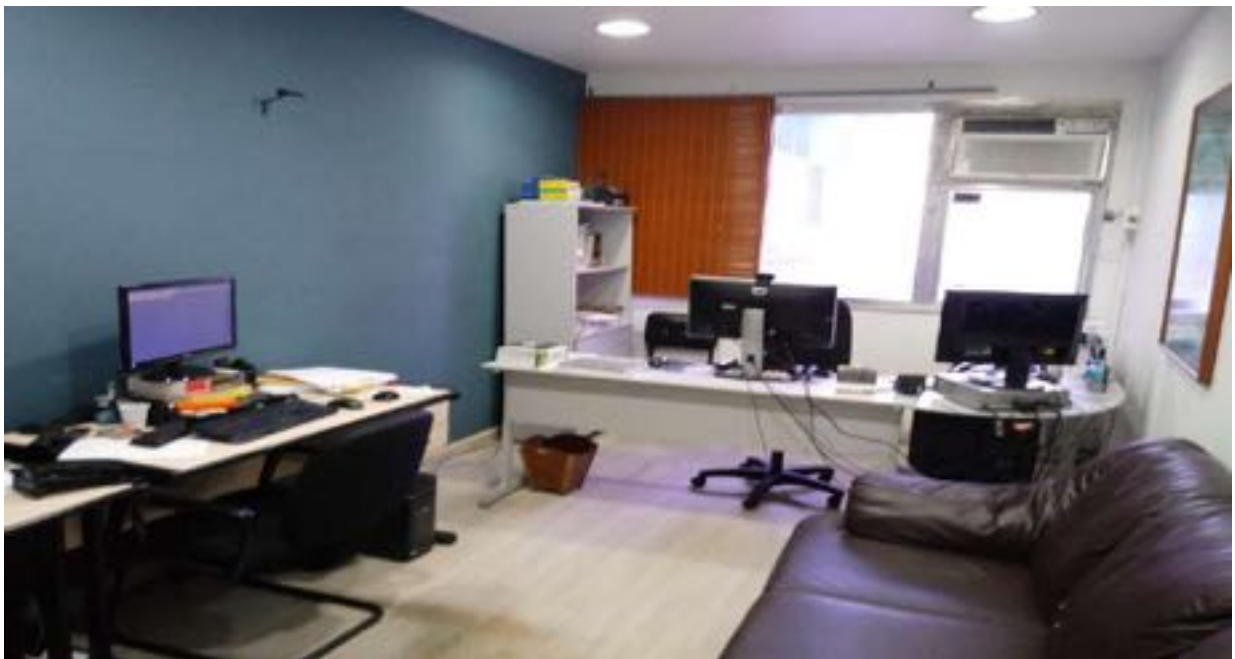
















15.3 – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

MATRÍCULA Nº 33952

Lº 2-K/2

FLS. 120

IMÓVEL:- Lote 4 do P.A. 36157 situado na rua Joana Angelica, medindo 13,80m de frente pela rua Joana Angelica; 18,60m nos fundos, a direita mede 30,00m mais 2,65m alargando o terreno, mais 10,00m -- aprofundando o terreno; mais 3,65m alargando o terreno mais 10,00m aprofundando o terreno; à esquerda mede 35,50m mais 1,45m estreitando o terreno, mais 14,50m aprofundando o terreno. O lote 04 tem acesso por uma servidão de passagem pela rua Prudente de Moraes, medindo 3,00m de frente, 1,50m nos fundos, 31,40m à direita e a esquerda mede 22,60m mais 1,50m estreitando a servidão mais 8,75m -- aprofundando a servidão. -- Confrontando à direita com nº 61 da rua Joana Angelica e com os nros. 930 e 366 casa I da rua Prudente de Moraes, a esquerda com os lotes 1, onde existiu o nº 351, com o lote 2 onde existe o nº 339 em construção e com o lote 3 onde existe a Igreja N.S. da Paz, todos com frente para a rua Visconde de Pirajá e nos fundos com terrenos com frente para a rua Visconde de Pirajá. -- C.L. 7429 -- Insc. 15437 -- Proprietária: JOAO FORTES EM GERHARIA S/A, com sede nesta cidade, -- CGC-33035536/0001-00. -- Registro anterior R-1-31959, fls. 199, livro 2-J/9 e R-2-31900, fls. 204 do livro 2-J/0. -- Rio de Janeiro, 24 de maio de 1979. --

AV-1-33952- CONSTRUÇÃO:- Nos termos de petição e certidão da Secretária Municipal de Obras Públicas nº 147848, hoje arquivadas, no terreno desta matrícula, foi construído um edifício com 5 pavimentos, sobre pavimento de uso comum, um pavimento garagem elevada -- com 18 vagas, pavimento térreo com 10 vagas e sub-solo com 22 vagas totalizando 50 vagas de garagem; tomou o nº 63 da rua Joana Angelica, cujo habite-se foi concedido em 15-5-79. -- Rio de Janeiro, 24 de maio de 1979. --

R-2-33952- COMPRA E VENDA:- Nos termos da escritura de 27 de julho de 1979, livro 3576, fls. 139 do 6º Ofício, JOAO FORTES EM GERHARIA S/A, com sede nesta cidade, -- CGC-33035536/0001-00, vendeu o imóvel desta matrícula, a SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, com sede nesta cidade, -- CGC-33846001/0001-67, pelo preço de R\$ 155.000.000,00. Isento do imposto de transmissão pela guia nrs. -- 0001128 de 25-7-79. -- Rio de Janeiro, 1 de agosto de 1979. --

R-3-33952- HIPOTECA:- Pela mesma escritura do R-2-33952, à SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, deu em 1ª hipoteca o imóvel desta matrícula, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CEF -- com sede em Brasília -- DF -- CG nrs. 00360305/0198, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 155.000.000,00, a ser paga no prazo de 15 anos a contar do título sujeita a correção de valores de acordo com a legislação em vigor. -- Rio de Janeiro, 1 de agosto de 1979. --

R-4/33952 - ARRESTO:- Nos termos de Mandado da 19ª. Vara de Execuções de Justiça Federal de 16-10-87 e Auto de Arresto de 09-11-87, hoje arquivadas, prenotadas no livro 1-S - 212325 - 229 em 20-11-1987, o imóvel desta matrícula, foi Arrestado afim de garantir uma

Continua no verso

Uma dívida de R\$68.798.047,83.- Rio de Janeiro, 25 de novembro de 1987.

AV-5/33952 - PENHORA:- Nos termos de Of. cío nº 234/88-C expedido - pelo Juiz Federal da 18a. Vara Federal da Seção Judiciária - R.G., assinado em 13 de abril de 1988, hoje arquivado, prenotado no LP - 1-T - 218670 - 75 em 28-04-88, o Arresto, objeto do R-4, fica con- volado em Penhora e fica consignado, que o Mandado que serviu para o R-4 é da 18a. Vara Federal e não da 19a. como constou.- Rio de - Janeiro, 03 de maio de 1988.

M.C. ATO N.º 4115
EM 20/10/87
FOLIO N.º 019

R.5/33952-PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 19.03.2004, prenotado no Lº18A-440798-26 em 19.10.2004, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$2.819,61, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, referente ao processo nº2002.120.033060-5. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, soante será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 390/82 e 3.217 de 27.03.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº22.882/97). Rio de Janeiro, 18 de Novembro de 2004. -VC

O OFICIAL:  **DR. ROSELIANE ROSA ANTONES**
1ª Substitua - Mat. 04288
Corregedoria de Justiça - RJ

R.7/33952 - PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 13/05/05, prenotado no Lº180-456535-242 em 12.01.2005, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$4.359,14, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, referente ao processo nº2004.120.000719-7. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, soante será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 390/82 e 3.217 de 27.03.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº22.882/97). Rio de Janeiro, 14 de Fevereiro de 2005.

O OFICIAL:  **DR. CRISTIANE AP
2ª Substitua**

R.8/33.952 - PENHORA: Nos termos de Mandado de Penhora nº0051.006686-0/2005, expedido pela da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, assinado em 20.10.2005, pelo MM Juiz Dr. José Eduardo Nobre Matta, prenotado no Lº182-460842-243 em 24.05.2006, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$881.793,26, atualizada até 15.07.2005, face ação movida por INSS-INSTITUTO NACIONAL DO SEGORO SOCIAL contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, CNPJ sob o nº33.545.001/0001-57, através do processo nº2005.51.01.514835-8. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, soante será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 485/81, 390/82 e 3.217/99. Rio de Janeiro, 07 de Junho de 2006. -MMª

O OFICIAL:  **DR. ROSELIANE ROSA ANTONES**
1ª Substitua - Mat. 04288
Corregedoria de Justiça - RJ
CONTINUA NA FICHA

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

| MATRÍCULA Nº | Lº | FLS. |
|---|-------|------|
| 33952 | 2-K/2 | 120 |
| <p>IMÓVEL:- Lote 4 do P.A. 36157 situado na rua Joana Angelica, medindo 13,80m de frente pela rua Joana Angelica; 18,60m nos fundos, a direita mede 30,00m mais 2,65m alargando o terreno, mais 10,00m -- aprofundando o terreno; mais 3,65m alargando o terreno mais 10,00m aprofundando o terreno; à esquerda mede 35,50m mais 1,45m estreitando o terreno, mais 14,50m aprofundando o terreno. O lote 04 tem acesso por uma servidão de passagem pela rua Prudente de Moraes, medindo 3,00m de frente, 1,50m nos fundos, 31,40m à direita e a esquerda mede 22,60m mais 1,50m estreitando a servidão mais 8,75m -- aprofundando a servidão. -- Confrontando à direita com nº 61 da rua Joana Angelica e com os nros. 930 e 366 casa I da rua Prudente de Moraes, a esquerda com os lotes 1, onde existiu o nº 351, com o lote 2 onde existe o nº 339 em construção e com o lote 3 onde existe a Igreja N.S. da Paz, todos com frente para a rua Visconde de Pirajá e nos fundos com terrenos com frente para a rua Visconde de Pirajá. -- C.L. 7429 -- Insc. 15437 -- Proprietária: JOAO FORTES EM GERENHA S/A, com sede nesta cidade, -- CGC-33035536/0001-00. -- Registro anterior R-1-31959, fls. 199, livro 2-J/9 e R-2-31900, fls. 204 do livro 2-J/0. -- Rio de Janeiro, 24 de maio de 1979. --</p> | | |
| <p>AV-1-33952- CONSTRUÇÃO:- Nos termos de petição e certidão da Secretária Municipal de Obras Públicas nº 147848, hoje arquivadas, no terreno desta matrícula, foi construído um edifício com 5 pavimentos, sobre pavimento de uso comum, um pavimento garagem elevada -- com 18 vagas, pavimento térreo com 10 vagas e sub-solo com 22 vagas totalizando 50 vagas de garagem; tomou o nº 63 da rua Joana Angelica, cujo habite-se foi concedido em 15-5-79. -- Rio de Janeiro, 24 de maio de 1979. --</p> | | |
| <p>R-2-33952- COMPRA E VENDA:- Nos termos da escritura de 27 de julho de 1979, livro 3576, fls. 139 do 6º Ofício, JOAO FORTES EM GERENHA S/A, com sede nesta cidade, -- CGC-33035536/0001-00, vendeu o imóvel desta matrícula, a SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, com sede nesta cidade, -- CGC-33846001/0001-67, pelo preço de R\$ 155.000.000,00. Isento do imposto de transmissão pela guia nrs. -- 0001128 de 25-7-79. -- Rio de Janeiro, 1 de agosto de 1979. --</p> | | |
| <p>R-3-33952- HIPOTECA:- Pela mesma escritura do R-2-33952, à SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, deu em 1ª hipoteca o imóvel desta matrícula, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CEF, com sede em Brasília -- DF -- CGC nrs. 00360305/0198, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 155.000.000,00, a ser paga no prazo de 15 anos a contar do título sujeita a correção de valores de acordo com a legislação em vigor. -- Rio de Janeiro, 1 de agosto de 1979. --</p> | | |
| <p>R-4/33952 - ARRESTO:- Nos termos de Mandado da 19ª. Vara de Execuções de Justiça Federal de 16-10-87 e Auto de Arresto de 09-11-87, hoje arquivadas, prenotadas no livro 1-S - 212325 - 229 em 20-11-1987, o imóvel desta matrícula, foi Arrestado afim de garantir uma</p> | | |

Continua no verso

Uma dívida de R\$68.798.047,83.- Rio de Janeiro, 25 de novembro de 1987.

AV-5/33952 - PENHORA:- Nos termos de Of. cío nº 234/88-C expedido - pelo Juiz Federal da 18a. Vara Federal da Seção Judiciária - R.G., assinado em 13 de abril de 1988, hoje arquivado, prenotado no LP - 1-T - 218670 - 75 em 28-04-88, o Arresto, objeto do R-4, fica con- volado em Penhora e fica consignado, que o Mandado que serviu para o R-4 é da 18a. Vara Federal e não da 19a. como constou.- Rio de - Janeiro, 03 de maio de 1988.

M.C. ATO N.º 4115
EM 27/10/87
FOLIO N.º 019

R.5/33952-PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 19.03.2004, prenotado no Lº18A-440798-26 em 19.10.2004, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$2.819,61, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, referente ao processo nº2002.120.033060-5. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, agente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 390/82 e 3.217 de 27.03.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.882/97). Rio de Janeiro, 18 de Novembro de 2004. -VC

O OFICIAL:  **DR. JOSÉ EDUARDO NEHRE MATTA**
1ª Substituição - M.C. 25962
Corregedoria de Justiça - RJ

R.7/33952 - PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 13/05/05, prenotado no Lº180-456535-242 em 12.01.2005, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$4.359,14, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, referente ao processo nº2004.120.000719-7. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, agente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 390/82 e 3.217 de 27.03.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.882/97). Rio de Janeiro, 14 de Fevereiro de 2005.

O OFICIAL:  **DR. JOSÉ EDUARDO NEHRE MATTA**
2ª Substituição

R.8/33.952 - PENHORA: Nos termos de Mandado de Penhora nº0051.006686-0/2005, expedido pela da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, assinado em 20.10.2005, pelo MM Juiz Dr. José Eduardo Nehre Matta, prenotado no Lº182-460842-243 em 24.05.2006, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$881.793,26, atualizada até 15.07.2005, face ação movida por INSS-INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, CNPJ sob o nº33.545.001/0001-57, através do processo nº2005.51.01.514835-8. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, agente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 485/81, 390/82 e 3.217/99. Rio de Janeiro, 07 de Junho de 2006. -MMª

O OFICIAL:  **DR. JOSÉ EDUARDO NEHRE MATTA**
1ª Substituição - M.C. 25962
Corregedoria de Justiça - RJ
CONTINUA NA FICHA

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

50

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL - RJ

| MATRÍCULA Nº | Lº | FLS. |
|--|-------|------|
| 33952 | 2-K/2 | 120 |
| <p>IMÓVEL:- Lote 4 do P.A. 36157 situado na rua Joana Angelica, medindo 13,80m de frente pela rua Joana Angelica; 18,60m nos fundos, a direita mede 30,00m mais 2,65m alargando o terreno, mais 10,00m -- aprofundando o terreno; mais 3,65m alargando o terreno mais 10,00m aprofundando o terreno; à esquerda mede 35,50m mais 1,45m estreitando o terreno, mais 14,50m aprofundando o terreno. O lote 04 tem acesso por uma servidão de passagem pela rua Prudente de Moraes, medindo 3,00m de frente, 1,50m nos fundos, 31,40m à direita e a esquerda mede 22,60m mais 1,50m estreitando a servidão mais 8,75m -- aprofundando a servidão. -- Confrontando à direita com o nº 61 da rua Joana Angelica e com os nros. 930 e 366 casa I da rua Prudente de Moraes, a esquerda com os lotes 1, onde existiu o nº 351, com o lote 2 onde existe o nº 339 em construção e com o lote 3 onde existe a Igreja N.S. da Paz, todos com frente para a rua Visconde de Pirajá e nos fundos com terrenos com frente para a rua Visconde de Pirajá. -- C.L. 7429 -- Insc. 15437 -- Proprietária: JOAO FORTES EM GERHARIA S/A, com sede nesta cidade, -- CGC-33035536/0001-00. -- Registro anterior R-1-31959, fls. 199, livro 2-J/9 e R-2-31900, fls. 204 do livro 2-J/0. -- Rio de Janeiro, 24 de maio de 1979. --</p> | | |
| <p>AV-1-33952- CONSTRUÇÃO:- Nos termos de petição e certidão da Secretária Municipal de Obras Públicas nº 147848, hoje arquivadas, no terreno desta matrícula, foi construído um edifício com 5 pavimentos, sobre pavimento de uso comum, um pavimento garagem elevada -- com 18 vagas, pavimento térreo com 10 vagas e sub-solo com 22 vagas totalizando 50 vagas de garagem; tomou o nº 63 da rua Joana Angelica, cujo habite-se foi concedido em 15-5-79. -- Rio de Janeiro, 24 de maio de 1979. --</p> | | |
| <p>R-2-33952- COMPRA E VENDA:- Nos termos da escritura de 27 de julho de 1979, livro 3576, fls. 139 do 6º Ofício, JOAO FORTES EM GERHARIA S/A, com sede nesta cidade, -- CGC-33035536/0001-00, vendeu o imóvel desta matrícula, a SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, com sede nesta cidade, -- CGC-33846001/0001-67, pelo preço de R\$ 155.000.000,00. Isento do imposto de transmissão pela guia nrs. -- 0001128 de 25-7-79. -- Rio de Janeiro, 1 de agosto de 1979. --</p> | | |
| <p>R-3-33952- HIPOTECA:- Pela mesma escritura do R-2-33952, à SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, deu em 1ª hipoteca o imóvel desta matrícula, a CAIXA ECONOMICA FEDERAL, CEF, com sede em Brasília -- DF -- CG nrs. 00360305/0198, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 155.000.000,00, a ser paga no prazo de 15 anos a contar do título sujeita a correção de valores de acordo com a legislação em vigor. -- Rio de Janeiro, 1 de agosto de 1979. --</p> | | |
| <p>R-4/33952 - ARRESTO:- Nos termos de Mandado da 19ª. Vara de Execuções de Justiça Federal de 16-10-87 e Auto de Arresto de 09-11-87, hoje arquivadas, prenotadas no livro 1-S - 212325 - 229 em 20-11-1987, o imóvel desta matrícula, foi Arrestado afim de garantir uma</p> | | |

Continua no verso

Uma dívida de R\$68.798.047,83.- Rio de Janeiro, 25 de novembro de 1987.

AV-5/33952 - PENHORA:- Nos termos de Of. cío nº 234/88-C expedido - pelo Juiz Federal da 18a. Vara Federal da Seção Judiciária - R.G., assinado em 13 de abril de 1988, hoje arquivado, prenotado no LP - 1-T - 218670 - 75 em 28-04-88, o Arresto, objeto do R-4, fica con- volado em Penhora e fica consignado, que o Mandado que serviu para o R-4 é da 18a. Vara Federal e não da 19a. como constou.- Rio de - Janeiro, 03 de maio de 1988.

M.C. ATO N.º 4115
EM 20/10/87
FOLIO N.º 019

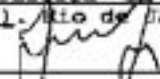
R.5/33952-PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 19.03.2004, prenotado no Lº18A-440798-26 em 19.10.2004, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$2.819,61, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, referente ao processo nº2002.120.033060-5. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, agente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 390/82 e 3.217 de 27.03.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.882/97). Rio de Janeiro, 18 de Novembro de 2004. —VC

O OFICIAL:


M. ROSALINO
1ª Substituição - M.º 04288
Corregedoria de Justiça - RJ

R.7/33952 - PENHORA: Por determinação do MMº Juiz da 12ª Vara de Fazenda Pública, contida no mandado de penhora de 13/05/05, prenotado no Lº180-456535-242 em 12.01.2005, fica registrada a penhora do imóvel objeto desta matrícula para garantir uma dívida no valor de R\$4.359,14, face ação movida pelo Município do Rio de Janeiro contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, referente ao processo nº2004.120.000719-7. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, agente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos e contribuições da Lei 489/81, 390/82 e 3.217 de 27.03.1999, salvo se a vencida na ação for a Fazenda Pública (Decisão Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Processo nº29.882/97). Rio de Janeiro, 14 de Fevereiro de 2005.

O OFICIAL:


JOSÉ CRISTÓVÃO
2ª Substituição

R.8/33.952 - PENHORA: Nos termos de Mandado de Penhora nº0051.006686-0/2005, expedido pela da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro, assinado em 20.10.2005, pelo MM Juiz Dr. José Eduardo Nobre Matta, prenotado no Lº182-460842-243 em 24.05.2006, fica registrada a penhora do imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$881.793,26, atualizada até 15.07.2005, face ação movida por INSS-INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL contra SOCIEDADE BRASILEIRA DE INSTRUÇÃO, CNPJ sob o nº33.545.001/0001-57, através do processo nº2005.51.01.514835-8. Não tendo sido recolhidos os emolumentos referentes ao registro da penhora objeto deste ato, agente será cancelado o dito registro contra o recolhimento dos mencionados emolumentos em obediência aos artigos 14 e 239 da Lei Federal 6015/73, e contribuições das Leis Estaduais 485/81, 390/82 e 3.217/99. Rio de Janeiro, 07 de Junho de 2006. —MMª

O OFICIAL:


M. ROSALINO
1ª Substituição - M.º 04288
Corregedoria de Justiça - RJ
CONTINUA NA FICHA



| | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------------|--------|----|---------------|--|--|--|--|--|--|
| NOME DO CONTRIBUINTE: SOCIEDADE B INSTRUCAO ENDEREÇO DO IMÓVEL: RUA JOANA ANGÉLICA 00663 COMPLEMENTO: CEP: 22420-030 - IPANEMA RA: 06 | | | | | | INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES CÓDIGO PARA DEBITO AUTOMÁTICO: 310200154376 VERIFIQUE PENDÊNCIA MAIS VALIA CASA SALA 1003 074860N INST. EDUCACAO DEF. 1.00000 | | | | | |
| INSCRIÇÃO | LOGRADOURO | TRECHO | BARRIO | RF | TRECHO | | | | | | |
| 0.015-437-7 | 074294 | 003 | 005 | C | NÃO RESIDENC. | | | | | | |
| CONDIÇÃO | | PARTICULAR | | | SITUAÇÃO | | | | | | |
| ESPECIAL | | PARTICULAR | | | UMA FRENTE | | | | | | |
| TIPOLOGIA | | UTILIZAÇÃO | | | POSIÇÃO | | | | | | |
| ESPECIAL | | NÃO RESIDENCIA | | | FRENTE | | | | | | |