



Autos nº 0100322-97.2022.5.01.0262
Mandado Id aaf8b00

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 30 (trinta) dias do mês de outubro do ano de 2024, em cumprimento ao mandado expedido pelo(a) M.M(a). Juiz(a) da 2ª Vara do Trabalho de São Gonçalo, na Rua Dois, nº 652, localizada dentro do Condomínio Elisa Lake Beach, situado na Rua Irineu Ferreira Pinto, nº 374, Ponta Grossa, Maricá, RJ, nesta comarca, na execução movida por DIOGO MONTEIRO CASTILHO em face de PAULO RICARDO COSTA DA SILVA e outros (2), para a cobrança da dívida atualizável de **R\$ 16.805,65** (Dezesseis mil e oitocentos e cinco reais e sessenta e cinco centavos), procedi à Avaliação do bem imóvel a seguir discriminado:

Descrição: Unidade nº 652 da quadra "S", do Condomínio Elisa Lake & Beach, situado no 3º distrito deste Município, com área de 360,00m², e fração ideal de 1,1274, medindo, 12,00m de frente para a Rua 2; 12,00m de fundos para terras da viúva Barbosa ou sucessores; 30,00m de extensão pelo lado direito com a unidade nº 651; 30,00m pelo lado esquerdo com a unidade nº 653, conforme descrito na **matrícula nº 60.317**, do Cartório do 2º Ofício de Maricá, RJ, que passa a fazer parte integrante deste auto.

Benfeitorias: Casa residencial com área construída de 228,27m² conforme cadastro da Prefeitura Municipal de Maricá.

Cadastro-IPTU: matrícula nº 13783

Avaliação: Após pesquisa comparativa de dados de mercado, avalio, por estimativa, o imóvel em **R\$ 784.374,52** (Setecentos e oitenta e quatro mil, trezentos e setenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).

Fiel Depositário: Deixei de nomear depositário e de dar ciência da constrição por não ter encontrado a pessoa responsável no local.

O valor deste auto destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

CYNTHIA LUMY KOMATSU
Oficiala de Justiça Avaliadora Federal
1ª VT de Maricá – TRT 1ª Região

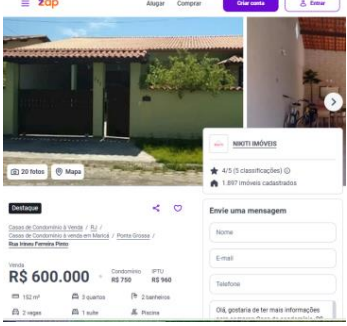
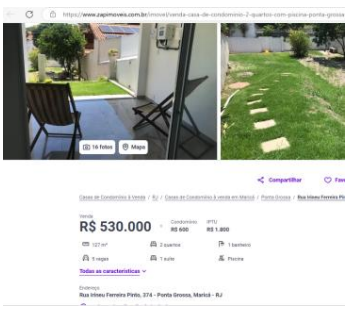
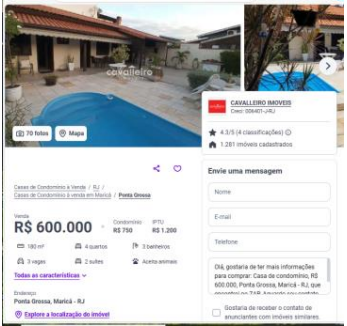


Autos nº 0100322-97.2022.5.01.0262

Mandado Id aaf8b00

DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado foi obtido por meio do **método comparativo** de dados de mercado considerando anúncios de imobiliárias e corretores conforme demonstrativo abaixo:

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-ponta-grossa-marica-rj-152m2-id-2733128109/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-ponta-grossa-marica-rj-127m2-id-2733131133/	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-ponta-grossa-marica-rj-180m2-id-2743386763/
ENDEREÇO	Rua Irineu Ferreira Pinto, 374	Rua Irineu Ferreira Pinto, 374	Rua Irineu Ferreira Pinto, 374
BAIRRO	Ponta Grossa	Ponta Grossa	Ponta Grossa
ÁREA CONSTRUÍDA	152 m ²	127 m ²	180 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 600.000,00	R\$ 530.000,00	R\$ 600.000,00
VALOR POR M²	R\$ 3.947,36	R\$ 4.173,22	R\$ 3.333,33

VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

IMÓVEL 1	R\$ 3.947,36
IMÓVEL 2	R\$ 4.173,22
IMÓVEL 3	R\$ 3.333,33
SUBTOTAL	R\$ 11.453,91
:3= MÉDIA	R\$ 3.817,97
(-)10%- REGATEIO	R\$ 3.436,17

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Área construída	228,27 m ²
Valor do m ²	R\$ 3.436,17
VALOR DO TERRENO – 100%	R\$ 784.374,52



PREFEITURA MUNICIPAL DE MARICÁ

RUA ALVARES DE CASTRO, 346
MARICÁ - RJ
2126372055 - CNPJ: 29.131.075/0001-93

www.marica.rj.gov.br

Dados do Imóvel
Matrícula: 13783
Setor: 9031 Quadra: 2472 Lote: 1057

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula : 13783	Referência Anterior: 12903124721057001
Registro Cartográfico:	
Proprietário : 315907 - PAULO RICARDO COSTA DA SILVA	CPF/CNPJ: 165.347.597/80
Endereço: BORIS, 336 / SBD	Bairro: MUTONDO
Município: SÃO GONÇALO/RJ	CEP: 24422730 Telefone:

Setor : 9031 Quadra : 2472 Lote : 1057 Zona : 35 Bairro : 6 - PONTA GROSSA
 Loteamento : 167 Descrição : 0171 - ELISA LAKE * BEACH
 Logradouro: 2643 - RUA DOIS, 859 /
 Setor Loc: 0171 - ELISA LAKE * BEACH Quadra Loc: 000S Lote Loc: 0000000652

Área lote : 508.00 m2
 Área Fração Uso Comum: 0.00

Área real do lote : 508 m2 Data baixa :
 Área construída da matrícula: 228.27 m2 Área real construída no lote: 228.27 m2
 Número de edificações na matrícula: 1 Número edificações no lote:

Endereço de entrega Sem endereço de entrega cadastrado

Outros dados

ALTERAÇÃO EFETUADA PELO RECADASTRAMENTO.N OBSERVAÇÕES DO ARQUIVO: N NOME DO PROPRIETARIO NO ARQUIVO_GEOIMOVEISC_C1_EXPORT.TXT): SANDRA RUIVO THOME

ALTERADO CONFORME SOLICITAÇÃO DO CADASTRO NO BOLETIM EM ANEXO AO PROCESSO 14022/12 RESSALTO QUE A POSIÇÃO FISCAL ERA 13 SENDO ASSIM INCLUIDO A AREA EDIFICADA MAIS A AREA DA DEPENDENCIA.
 ALTERAÇÃO EFETUADA CONFORME SOLICITAÇÃO EM PROCESSO 17512/13.

EDIFICAÇÕES (Construções lançadas)

Construção: 1 Área: 228.27 Ano: 2006 Inclusao: 12/05/2006 Frente: DOIS 859
 Sequencial: 13868 Protocolo: 0016849/2004 Habite-se: 00000000849 Dt Habite-se: 03/12/2004 Dt Lanc: 01/05/2012
 Observação : migração SITM
 Sequencial: 24324 Protocolo: 14022 Habite-se: 123102/706 Dt Habite-se: 09/01/2013 Dt Lanc: 24/01/2013
 Observação :

Características:

- | | |
|--|------------------------------------|
| 100 FIXA (UTILIZACAO) | 105 CASA (TIPO) |
| 121 02 (NUMERO DE PAVIMENTOS) | 250 01 (LOCALIZACAO UNIDADE) |
| 300 RESIDENCIAL (USO) | 353 ALVENARIA (ESTRUTURA) |
| 361 POCO (AGUA) | 372 FOSSA NEGRA (ESGOTO) |
| 383 EMBUTIDA (ENERGIA ELETRICA) | 392 INTERNA (INSTALACAO SANITARIA) |
| 402 TELHA (COBERTURA) | 412 BOA (ESQUADRIA) |
| 424 CERAMICA (PISO) | 431 REBOCO (REVESTIMENTO EXTERNO) |
| 632 REGULAR (PADRAO CONSTRUTIVO) | 641 BOA (CONSERVACAO) |
| 710 10 CONSTRUÇÃO (POSICAO FISCAL CONST) | |