



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
Central de Mandados - Barra do Piraí

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5055509-55.2020.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR - ANS

EXECUTADO: CIMMAL CLUBE DE BENEFICIOS LTDA E OUTRO

CERTIDÃO

MANDADO Nº. **510015064231**.

CERTIFICO e DOU FÉ que, em cumprimento ao MANDADO em epígrafe, me dirigi à Rua Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes/RJ, local onde **EFETUEI a PENHORA / AVALIAÇÃO** da área de terreno indicada no mandado, conforme auto e laudo que seguem anexos, bem como **INTIMEI o Cartório do Ofício de Mendes, na pessoa da Sra. Fabiana Loyola, Escrevente**, para que fosse averbada a mencionada constrição judicial, encaminhando o mandado e as cópias a ele anexadas.

Informo que não foi possível individualizar os terrenos na localidade, nem mesmo com ajuda dos empregados da Prefeitura, haja vista haver ali inúmeros terrenos sem numeração ou demarcação, com grande área de mata fechada em quase toda extensão do logradouro, tendo este Oficial avaliado com parâmetro nas informações constante na Certidão do RGI.

Certifico, ainda, que deixei de nomear depositário, haja vista não encontrar no local representante da executada.

O referido é verdade.

DATA DA DILIGÊNCIA	HORA	LOCAL	DESCRIÇÃO DA DILIGÊNCIA
09/01/2025	13:20	Rua Octávio Junqueira, Lotes 22, 22-A e 23, Martins Costa, Mendes/RJ	Penhora / avaliação / intimação
14/01/2025	11:00	Rua Octávio Junqueira, Lotes 22, 22-A e 23, Martins Costa, Mendes/RJ	Penhora / avaliação

Documento eletrônico assinado por **ALEXANDER BRANDES DA SILVA, Oficial de Justiça Avaliador Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510015209330v1** e do código CRC **0bd7f871**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ALEXANDER BRANDES DA SILVA

Data e Hora: 16/1/2025, às 8:23:4

5055509-55.2020.4.02.5101

510015209330 .V1 JRJ13842© JRJ13842



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
VARA FEDERAL DE BARRA DO PIRAI

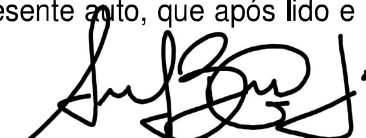
MANDADO Nº: **510015064231**
PROCESSO Nº: **5055509-55.2020.4.02.5101/RJ**

AUTO DE PENHORA,
na forma abaixo:

Aos 9 dias do mês de janeiro do ano de 2025, em cumprimento ao r. **mandado nº 510015064231**, extraído dos autos do **processo nº 5055509-55.2020.4.02.5101/RJ**, para pagamento do débito de **R\$ 45.970,00** (quarenta e cinco mil, novecentos e setenta reais) em que figuram como parte **AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR – ANS**, em face de **CIMMAL CLUBE DE BENEFÍCIOS LTDA.**, me dirigi à Rua Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes/RJ, consistido em 03 lotes (22 – 22-A e 23), e sendo aí, após as devidas formalidades legais, procedi à penhora dos bens a seguir descritos:

- **LOTE nº 22, MATRÍCULA 3199**, escritura de compra e venda registrada no Livro 51, folhas 154, ato 136 –, Cartório do Ofício Único de Mendes - situado na Rua Doutor Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes – RJ, com área total de 25.050,00 m², decorrente de desmembramento realizado no processo 1.646/1981.
- **LOTE nº 22-A, MATRÍCULA 3200**, escritura de compra e venda registrada no Livro 51, folhas 154, ato 136 –, Cartório do Ofício Único de Mendes - situado na Rua Doutor Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes – RJ, com área total de 4.550,00 m², decorrente de desmembramento realizado no processo 1.646/1981.
- **LOTE nº 23, MATRÍCULA 3201**, escritura de compra e venda registrada no Livro 51, folhas 154, ato 136 –, Cartório do Ofício Único de Mendes - situado na Rua Doutor Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes – RJ, com área total de 16.028,00 m², decorrente de desmembramento realizado no processo 1.646/1981.

Nada mais havendo, lavrei o presente auto, que após lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim.


ALEXANDER BRANDES DA SILVA
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matr. 13.842



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO
VARA FEDERAL DE BARRA DO PIRAI

LAUDO DE AVALIAÇÃO

510015064231
5055509-55.2020.4.02.5101/RJ

AUTOR (Exeqüente, Expropriante, etc...)
AGÊNCIA NACIONAL DE SAÚDE SUPLEMENTAR - ANS

Réu (Executado, Expropriado, etc...)
CIMMAL CLUBE DE BENEFICIOS LTDA.

Localização dos Bens
Rua Octávio Junqueira, Lotes 22, 22-A, e 23, Martins Costa, Mendes - RJ,

Depositário	Data da Penhora
Não há.	09/01/2025

ALEXANDER BRANDES DA SILVA, Oficial de Justiça – Avaliador, em cumprimento ao respeitável MANDADO DE AVALIAÇÃO, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização do bem, onde procedi à avaliação dos imóveis a seguir descrito.

AVALIAÇÃO DE TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Obs. 1: não foi possível individualizar os lotes indicados no mandado, tendo este Oficial diligenciado no local, constatando haver ali uma grande área de mata, com alguns imóveis residenciais devidamente numerados, não encontrando quem soubesse dizer qual terreno era da executada, diligenciando também junto à Prefeitura de Mendes, recebendo a informação que os terrenos indicados, para fins de recolhimento de IPTU, constam ainda como lotes, não havendo numeração.

Obs. 2: foi necessária a utilização de amostras de áreas fora do Bairro Martins Costa, diante do número insuficiente de terrenos à venda no local.

1 - IMÓVEL AVALIADO:

► **LOTE nº 22, MATRÍCULA 3199**, escritura de compra e venda registrada no Livro 51, folhas 154, ato 136 –, Cartório do Ofício Único de Mendes - situado na Rua Doutor Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes – RJ, com área total de 25.050,00 m², decorrente de desmembramento realizado no processo 1.646/1981.

► **LOTE nº 22-A, MATRÍCULA 3200**, escritura de compra e venda registrada no Livro 51, folhas 154, ato 136 –, Cartório do Ofício Único de Mendes - situado na Rua Doutor Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes – RJ, com área total de 4.550,00 m², decorrente de desmembramento realizado no processo 1.646/1981.

► **LOTE nº 23, MATRÍCULA 3201**, escritura de compra e venda registrada no Livro 51, folhas 154, ato 136 –, Cartório do Ofício Único de Mendes - situado na Rua Doutor Octávio Junqueira, Martins Costa, Mendes – RJ, com área total de 16.028,00 m², decorrente de desmembramento realizado no processo 1.646/1981

2 - PEQUISA DE MERCADO:

Nº	VALOR DO TERRENO	ÁREA DO TERRENO	FONTE	R\$/M²
1	R\$ 240.000,00	4.960,00 m²	https://www.vivareal.com.br/imo-vel/lote-terreno-rosa-machado-bairros-pirai-4960m2-venda-RS240000-id-2556499331/	R\$ 48,38
2	R\$ 99.000,00	9.140,00 m²	https://rafaelpimentaimoveis.com.br/imovel/30/vendo-este-terreno-em-mendes/	R\$ 10,83
3	R\$ 165.000,00	5.801,00 m²	https://rj.olx.com.br/serra-antra-dos-reis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-para-venda-tem-5801-metros-quadrados-com-area-verde-10206661959	R\$ 28,44
4	R\$ 140.000,00	4.100,00 m²	https://rj.mgfimoveis.com.br/terreno-residencial-em-pirai-rj-arrozal-venda-rj-pirai-252619513	R\$ 34,14
5	R\$ 240.000,00	4.960,00 m²	https://www.vivareal.com.br/venda/rj/mendes/lote-terreno_residencial/	R\$ 48,38
6	R\$ 1.600.000,00	48.330,00 m²	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/mendes-rj-area-de-3-lotes-21.480-m-sup2-.terrenos-2965770701.html	R\$ 33,10
7	R\$ 150.000,00	9.140 m²	https://www.atria.com.br/imovel/terreno-a-venda-mendes-rj-no-bairro-cinco-lagos-9140m2/5c6b0be3-b9e9-43eb-bf46-8f61457a7f54	R\$ 16,41
8	R\$ 140.000,00	4.100,00 m²	https://rj.olx.com.br/serra-antra-dos-reis-e-regiao/terrenos/vendo-um-otimo-terreno-com-4-100-m2-em-mendes-1048657187	R\$ 34,14

3 - MÉDIA ARITMÉTICA:

R\$ 253,82 (soma das médias obtidas) / 8 = R\$ 31,72/m²

4 - LIMITE DE TOLERÂNCIA DE 20%:

Limite superior: R\$ 38,05/m²; Limite inferior: R\$ 25,37/m².

5 - MÉDIA FINAL COM VALORES DENTRO DA TOLERÂNCIA:

R\$ 28,44 (amostra 3) + R\$ 34,14 (amostra 4) + R\$ 33,10 (amostra 6) + R\$ 34,14 (amostra 8) / 4 = **R\$ 31,95 / m².**

6 - AVALIAÇÃO DOS LOTES:

► **LOTE nº 22, MATRÍCULA 3199, área total de 25.050,00 m²: 31,95 x 25,050 = R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais).**



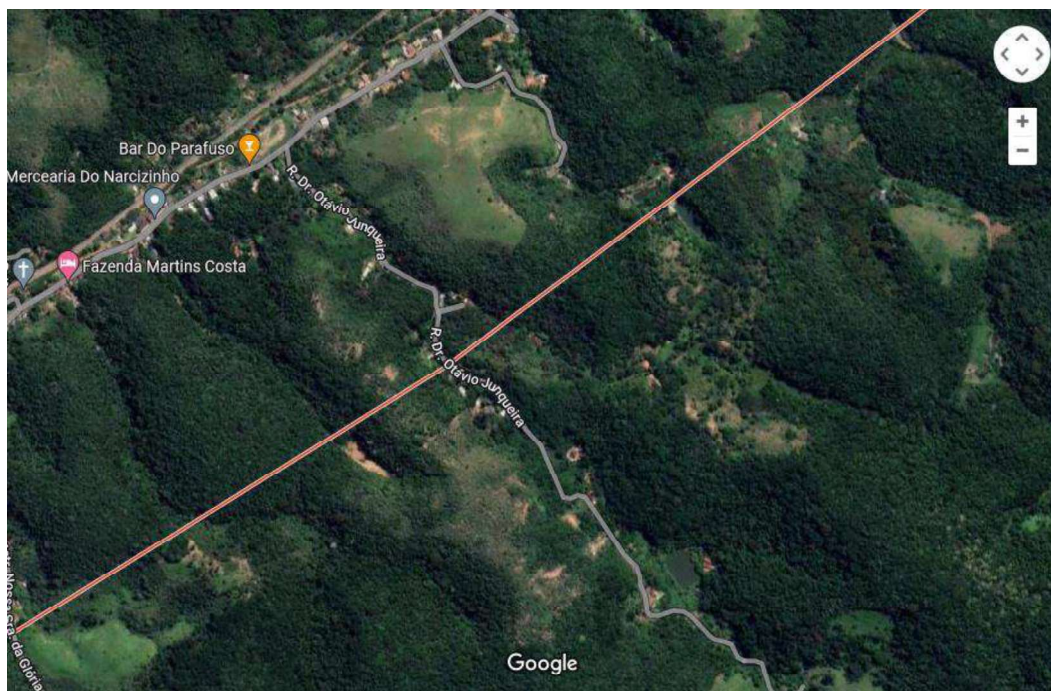
► **LOTE nº 22-A**, MATRÍCULA 3200, área total de 4.550,00 m²: 31,95 x 4.550
= **R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais)**.

► **LOTE nº 23**, MATRÍCULA 3201, área total de 16.028,00 m²: 31,95 x 16.028
= **R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais)**.



Barra do Piraí 14 de janeiro de 2025.

ALEXANDER BRANDES DA SILVA
OFICIAL DE JUSTIÇA FEDERAL
MAT. 13842



VISTA ÁEREA – ÁREAS NÃO INDIVIDUALIZADAS



ACESSO AO LOGRADOURO