



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

Processo n.º 0001626-97.2005.4.02.5105/RJ

CERTIDÃO RETIFICADORA DE PENHORA E AVALIAÇÃO

CERTIFICO que, nesta data, em estrito cumprimento à determinação de **urgência** exarada no **Evento 870** pelo Juízo da 1ª Vara Federal de Nova Friburgo, fundamentando detalhadamente os atos realizados e esclarecendo os entraves encontrados nas diligências anteriores, procedi à **urgente retificação** da diligência de penhora e avaliação realizada anteriormente, em observância ao despacho do **Evento 870**.

Reconheço que, no auto lavrado em 22/04/2025 (**Evento 767**), constou por equívoco a penhora da área total do imóvel (168.745,00 m²), avaliada em R\$ 2.500.000,00.

Desta forma, promovo as seguintes alterações fundamentadas:

1. DA LIMITAÇÃO DA ÁREA PENHORADA (Fundamento: Eventos 489, 862 e 868)

A penhora passa a recair exclusivamente sobre a **fração ideal correspondente a 43.640,00/168.745,00** do imóvel registrado sob o n.º **R-14.4001, fl. 22 do Livro 2-AG**, no Cartório do 1º Ofício de Justiça da Comarca de Nova Friburgo. Esta correção atende à realidade da matrícula imobiliária e ao requerimento do Ministério Público Federal, visto que apenas a referida fração pertence ao espólio réu.

2. DAS NOVAS CONFRONTAÇÕES (Fundamento: Evento 616)

Com base na escritura de compra e venda de 1984, a área penhorada (**Gleba III**) possui os seguintes limites específicos:

- **Frente:** mede 68,90m, confrontando com a **Estrada Municipal dos Breder**.
- **Laterais:** confronta com a **Gleba IV** (segmentos de 228,00m e 207,00m) e com a **Gleba II** (segmentos de 118,00m e 207,00m).
- **Fundos:** mede 125,00m, confrontando com **Floriano Mendes**.

3. DO HISTÓRICO DA LOCALIZAÇÃO E DILIGÊNCIAS (Fundamento: Eventos 641, 730 e 755)

Em atenção à ordem de buscar a localização precisa junto aos vendedores originais (**Evento 641**), informo que a diligência restou frustrada em relação a estes, conforme certificado no **Evento 730**.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

- **Falecimento do Vendedor:** Apurou-se que o vendedor, Sr. Rodolpho Vassallo de Azevedo, é falecido desde aproximadamente 1990 ou 1991.
- **Incapacidade da Cônjuge Sobrevivente:** A Sra. Marilene Catarcione de Azevedo, de idade avançada, informou que apenas assinou os documentos à época e que o Sr. Rodolpho era quem detinha o conhecimento sobre as divisas, não sabendo ela precisar os limites físicos atuais.
- **Solução Técnica:** Diante disso, a localização exata foi consolidada através das **coordenadas geográficas** fornecidas pela inventariante, Cíntia Rodrigues de Azevedo (**Evento 717**), conforme autorizado pelo juízo no **Evento 755**.

4. DA NOVA AVALIAÇÃO (Fundamento: Evento 870)

Realizei **nova avaliação**, voltada especificamente para a fração de **43.640,00 m²**, objeto da penhora, considerando suas características e as condições de mercado observadas para o imóvel. A fração penhorada é **avaliada estimativamente em R\$ 900.000,00** (novecentos mil reais).

Na avaliação, foram consideradas as possíveis restrições ambientais que podem afetar o potencial econômico do imóvel, conforme alertado pelo leiloeiro.

Esta retificação visa garantir a segurança jurídica da arrematação designada para o dia **15/09/2026**.

O referido é verdade e **DOU FÉ**.

Nova Friburgo, 17 de agosto de 2026.

ÁLISSON DA SILVA XAVIER

Oficial de Justiça Federal

Matrícula: 14.255



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

1ª VARA FEDERAL DE NOVA FRIBURGO / RJ

AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO,

na forma abaixo:

Aos 17 dias do mês de agosto do ano de 2026, em cumprimento à determinação constante do **Evento 870**, nos autos do processo nº 0001626-97.2005.4.02.5105/RJ, procedo à retificação da penhora anteriormente realizada, que passa a recair sobre o bem a seguir descrito.

IMÓVEL: área de terras próprias, sem benfeitorias, situada no lugar denominado "Córrego Santa Anna", no 3º Distrito deste Município, com área total de 168.745,00 m², recaindo a penhora exclusivamente sobre a **fração de 43.640,00 m² (Gleba III)**. Frente de 68,90m, confrontando com a Estrada Municipal dos Breder; laterais confrontando com a Gleba IV (228,00m e 207,00m) e com a Gleba II (118,00m e 207,00m); fundos de 125,00m, confrontando com Floriano Mendes. Imóvel registrado no Cartório do 1º Ofício de Justiça de Nova Friburgo, sob o **n.º R-14.4001, fl. 22 do Livro 2-AG, Matrícula nº 4001.**

Realizada a retificação da penhora do bem acima descrito, excepcionalmente, deixei de proceder à nomeação de depositário(a), tampouco intimei o(a) executado(a) da retificação realizada, bem como do prazo legal para o oferecimento de Embargos. Nada mais havendo, lavrei o presente auto, que após lido e achado conforme vai devidamente assinado por mim.

ALISSON DA SILVA XAVIER
Oficial de Justiça Federal
Matrícula: 14.255



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Vara

VF FRI

Número do Processo

0001626-97.2005.4.02.5105/RJ

AUTOR (Exeqüente, Expropriante, etc...)

MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

Réu (Executado, Expropriado, etc...)

PAULO CEZAR VASSALLO DE AZEVEDO (Espólio)

Localização dos Bens

Estrada de Santana (cerca de 2,2 km depois após o Sítio do Sindicato dos bancários) – Campo do Coelho – Nova Friburgo / RJ

Depositário

A SER NOMEADO

Data da Penhora

22/04/2025

ÁLISSON DA SILVA XAVIER, Oficial de Justiça Avaliador Federal. Em cumprimento à determinação constante do **Evento 870**, nos autos da ação acima citada, procedi à nova avaliação do bem objeto da penhora, conforme descrição a seguir.

- 01(um) **IMÓVEL**: área de terras próprias, sem benfeitorias, situada no lugar denominado "Córrego Santa Anna", no 3º Distrito deste Município, com área total de 168.745,00 m², recaindo a penhora exclusivamente sobre a **fração de 43.640,00 m² (Gleba III)**. Frente de 68,90m, confrontando com a Estrada Municipal dos Breder; laterais confrontando com a Gleba IV (228,00m e 207,00m) e com a Gleba II (118,00m e 207,00m); fundos de 125,00m, confrontando com Floriano Mendes. Imóvel registrado sob o **n.º R-14.4001, fl. 22 do Livro 2-AG, Matrícula nº 4001**.

Obs.1: A localização do imóvel é a informada pela Sra. CINTIA RODRIGUES DE AZEVEDO, cf. Evento 717, com a localização exata consolidada pelas coordenadas geográficas, conforme autorizado no Evento 755. As confrontações da Gleba III decorrem da escritura de compra e venda de 1984 (Evento 616).

Obs.2: Eventuais interessados deverão consultar os órgãos ambientais quanto às limitações existentes, que podem afetar o potencial econômico do imóvel.

AVALIAÇÃO: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), estimativamente.

Nova Friburgo, 17 de agosto de 2026.

ÁLISSON DA SILVA XAVIER

Oficial de Justiça Avaliador Federal

Matrícula 14.255