

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados de Jacarepaguá de Jacarepaguá

Regional de Jacarepaguá
Cartório da 7ª Vara Cível
Processo: 0020887-12.2019.8.19.0203
Mandado: 2025073869
Documento: 495/2025/MND



Informação

M.Maª Drª Juiza,

Em atenção ao r. despacho , de fls 466, e à impugnação, de fls 459/462, venho esclarecer, de início, que, tendo diligenciado no endereço indicado, e sem ter encontrado o executado, deixei comunicado, de que ali estive, com a finalidade de cumprir ordem judicial, e meu número de celular, justamente para que fosse agendada a diligência de vistoria do imóvel, para, assim, ser efetivada a avaliação direta do bem. Conforme mencionado em meu laudo , de fls .449, na observação, logicamente, em atenção ao meu comunicado, deixado no endereço, o executado, Paulo Cesar Francisco da Costa através do whatsapp 21 96591-5444,, em 06/12/24, entrou em contato com esta Oja, na intenção de tomar ciência do que se tratava a comunicação judicial. Ato contínuo, enviei, o mandado de avaliação e o anexo , que o acompanhava, para que fosse viabilizada a avaliação direta. Expliquei, inclusive, que seria necessária a vistoria do imóvel e caso, não fosse possível, eu iria realizar a medida, de forma indireta. O executado declarou que iria entrar em contato com sua esposa para tal finalidade. Entretanto, não mais retornou. Consta mencionado , na observação, em meu laudo, que foi tentado, contato telefônico , sem êxito , Para avaliação do bem, foi feita pesquisa , junto ao site da Prefeitura, na qual ali consta fixado, valor do imóvel, a título de simulação do valor para cálculo do ITBI. Constatei o valor , arbitrado , pela Prefeitura , para tal fim, em R\$ 234.222,37(duzentos e trinta e quatro mil, duzentos e vinte e dois reais e trinta e sete centavos).

Resultado do Mandado: Positivo

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados de Jacarepaguá de Jacarepaguá



Regional de Jacarepaguá
Cartório da 7ª Vara Cível
Processo: 0020887-12.2019.8.19.0203
Mandado: 2025073869
Documento: 495/2025/MND

No próprio site, ainda, consta que a metragem do imóvel é de 79 m². Sem informações sobre o interior do imóvel, como número de quartos, sala, banheiro, área, suítes, se fosse o caso, fiz pesquisa no site Zap imóveis, onde, ali, realmente, constatei valor, de alguns imóveis, em torno de R\$ 280.000,00. Ocorre, outrossim, que, em nova pesquisa, no mesmo site, localizei, por exemplo, imóvel, de 80 m², com indicação do mesmo condomínio, 1600, da Rua Candido Benício, no valor de R\$ 191.194,00, e outro, de 70 m², no valor de R\$ 250.000,00. Os valores se alteram, de acordo com o estado de conservação do bem, e a infraestrutura do local, onde o mesmo se localiza. O valor, de R\$ 240.000,00, atribuído ao bem, de acordo com o laudo de avaliação, desta Oja, em fls. 449, foi realizado, com base, no valor, atribuído pela Prefeitura, na já mencionada pesquisa no respectivo site, e na pesquisa no site Zap Imóveis. Entretanto, salvo outra apreciação de V.Ex^a, coloco-me à disposição, para, salvo melhor Juízo, que seja efetivada a vistoria do interior do bem para cumprimento da avaliação direta e ser alcançado o valor, de forma mais precisa, do imóvel.

Atenciosamente,

Teresa Cristina Jorge Nunes
Oja - mat. 01/21324

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2025.

Teresa Cristina Jorge Nunes - 01/21324

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Cumprimento de Mandados de Jacarepaguá de Jacarepaguá

Regional de Jacarepaguá
Cartório da 7ª Vara Cível
Processo: 0020887-12.2019.8.19.0203
Mandado: 2025073869
Documento: 495/2025/MND

