

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Campo Grande de Campo Grande

Regional de Campo Grande
Cartório da 7ª Vara Cível
Processo: 0007050-10.2021.8.19.0205
Mandado: 2025049640
Documento: 445/2025/MND



AUTO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

Certifico e dou fé que compareci à Estrada do Tingui, 3125, Casa 52, Campo Grande, RJem 03/09/2025, às 11:00 hs, não sendo atendido o imóvel, razão pela qual apresento o auto de AVALIAÇÃO INDIRETA do seguinte bem (de acordo com documentado 12º Ofício de Registro de Imóveis):

"Casa 52, da Estrada do Tingui, nº 3125, Campo Grande, na Freguesia de Campo, com direito a uma vaga localizada na área de uso exclusivo, área edificada de propriedade exclusiva de 48,48 m², área de utilização exclusiva: medindo 9,00m de frente e fundos por 16,00m de ambos os lados..."

Trata-se de imóvel urbano, o qual, segundo a **VISTORIA** realizada, encontra-se próximo de pontos comerciais e industriais, possui asfaltamento e calçamento no logradouro e no passeio; possui redes pluviais e de saneamento básico canalizadas; possui rede de água potável no logradouro; possui rede de energia elétrica e iluminação pública; possui serviço de transporte público urbano em torno do imóvel, ônibus e vans; possui prestação de serviço público ou posto à disposição de coleta de lixo, entrega de correspondência, telefonia, TV por assinatura;

Possui padrão construtivo em condomínio estando o imóvel sem o portão de pedestres e também sem o portão de garagem, sendo uma casa dentro do Condomínio Flamingo Residenciais, com porteiro e fechado, estando o imóvel em regular estado de conservação, sem aparentes melhorias ou benfeitorias.

Quanto à metragem do imóvel, deve-se ressaltar que este Oficial não dispõe de meios técnicos suficientes, nem de utensílios apropriados para realizar a medição, possuindo o imóvel segundo o RGI anexado cerca de 50m².

Para a elaboração deste trabalho, foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado" a partir de pesquisas junto à corretoras de imóveis na respectiva área, assim como sites especializados.

Tendo em vista a pesquisa comparativa realizada, bem como todos os fatores que influenciam no valor de mercado, como padrão de construção e localização, não sendo possível adentrar no imóvel, fixo o VALOR DA AVALIAÇÃO INDIRETA DO IMÓVEL em R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

Para constar e surtir os efeitos legais, lavrei o presente Auto, que após lido e



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Campo Grande de Campo Grande

Regional de Campo Grande
Cartório da 7ª Vara Cível
Processo: 0007050-10.2021.8.19.0205
Mandado: 2025049640
Documento: 445/2025/MND



achado conforme, segue assinado por mim. O referido é verdade e dou fé.

Rio de Janeiro, 03 de setembro de 2025.

Bruno Alves Serrano - 01/32697



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de Campo Grande de Campo Grande

Regional de Campo Grande
Cartório da 7ª Vara Cível
Processo: 0007050-10.2021.8.19.0205
Mandado: 2025079476
Documento: 688/2025/MND



CERTIDÃO

Certifico que, em resposta ao mandado de intimação de fls 280 dirigido a este OJA, com base na impugnação apresentada pelo exequente as fls 269/270 em relação a avaliação indireta realizada por este OJA as fls 264/265, considerando os argumentos apresentados bem como o atual estado do imóvel, localização e valor de imóveis semelhantes nas proximidades, retifico o valor da avaliação anteriormente apresentada para o valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), por entender mais adequado haja vista a realidade fática do local e do imóvel. O referido é verdade e dou fé.

Resultado do Mandado: Positivo

Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2026.

Bruno Alves Serrano - 01/32697





Valor a ser atualizado: R\$200.000,00

Período de atualização monetária: de 03/09/2025 até 09/04/2026 (219 dias)

Tipo de juros: Sem Juros

Taxa de juros: -

Período dos juros:

Honorário: 0,00%

Índice de correção monetária: 1.04411889

Correção monetária: R\$208.823,78

Valor dos juros:

Valor corrigido + juros: R\$208.823,78

Total de honorários: R\$0,00

Subtotal: R\$208.823,78

Total: R\$208.823,78

Esta memória de cálculo não se aplica a débitos judiciais da Fazenda Pública.

O cálculo acima não possui valor legal. Trata-se apenas de uma ferramenta de auxílio na elaboração de contas.

Calculado em 09/04/2026