

Fls.

**Processo: 0017192-98.2020.8.19.0014**

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMINIO DO EDIFICIO ASSOCIACAO COMERCIAL E IND

Síndico: GERSON DE SOUZA GOMES

Executado: GANDOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Eron Simas dos Santos

Em 10/02/2026

### Decisão

1. Trata-se de impugnação ao laudo de avaliação de fl. 316, na qual o executado sustenta a incorreção do valor atribuído ao imóvel, por divergir daquele apurado no laudo de fl. 301, alegando inexistir causa para a desvalorização do bem (fl. 320).

O exequente manifestou-se pela rejeição da impugnação (fl. 324).

O Oficial de Justiça subscritor do laudo impugnado ratificou o valor apurado (fl. 331).

Esse, o breve relatório.

O laudo de avaliação acostado à fl. 301 foi elaborado em processo diverso e tem por objeto o conjunto n. 814 do Edifício Ninho das Águias. Embora situado no mesmo edifício, o bem penhorado nestes autos corresponde à sala n. 1.114, tratando-se, portanto, de unidades autônomas distintas.

O fato de ambos os imóveis integrarem o mesmo prédio não autoriza, por si só, a equiparação de seus valores, porquanto aspectos como metragem, estado de conservação, padrão de acabamento e condições de mercado à época da avaliação impactam diretamente a formação do preço.

Da análise comparativa dos laudos, vê-se que o imóvel avaliado à fl. 301 não apresenta desgastes ou problemas de conservação, contando inclusive com ambiente destinado a estúdio de gravação, dotado de isolamento acústico. Por sua vez, o laudo impugnado descreve unidade mais simples, com necessidade de reparos na pintura e no piso.

Ademais, convém ressaltar que as avaliações foram realizadas em momentos distintos, com quase dois anos de diferença. Com efeito, conforme esclarecido pelo Oficial de Justiça à fl. 331, os imóveis comerciais da região central da cidade vêm sofrendo significativa desvalorização, com queda aproximada de 30% nos últimos anos, circunstância que também contribui para a variação do valor apurado.

Por tais razões, afasto as alegações deduzidas pelo executado.

REJEITO, pois, a IMPUGNAÇÃO e HOMOLOGO o laudo de avaliação de  
fl. 316.

Intimem-se.

2. Intime-se o exequente para, no prazo de 05 dias, informar o que  
pretende em relação ao bem, sob pena de arquivamento.

Campos dos Goytacazes, 12/02/2026.

**Eron Simas dos Santos - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Eron Simas dos Santos

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Código de Autenticação: **4V2P.DMAP.MWBD.QMD4**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca de Campos dos Goytacazes

Cartório da 1ª Vara Cível

Avenida Quinze de Novembro, 289 CEP: 28035-100 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ e-mail:

cam01vciv@tjrj.jus.br



## Processo Eletrônico

974/2025/MND

### MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0017192-98.2020.8.19.0014**

Distribuído em: 12/08/2020

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMINIO DO EDIFICIO ASSOCIACAO COMERCIAL E IND

Síndico: GERSON DE SOUZA GOMES

Executado: GANDOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

**Local da Diligência: Praça Santíssimo Salvador, nº 41 Sala 1114 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ**

Finalidade: Proceder à avaliação do imóvel de propriedade do réu/executado, localizado na Penhora do imóvel Sala nº 1114, do Edifício, situado na Praça São Salvador, nº 41, nesta cidade, transcrito no Livro nº 2-AI, folhas 205, matrícula nº 9.610.

**OBS: Dados do Preposto Dra. Adriana Marques de Brito - OAB/RJ 188.691 - CPF: 111.647.307-03 adriana.brito@riopae.com.br - Telefone: 21 98135-5445.**

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Eron Simas dos Santos M A N D A** O(S) OFICIAIS DE JUSTIÇA AVALIADOR(ES), em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima referido, dirigir(em)-se ao local da diligência, ou onde lhe(s) for indicado, e proceder(em) à **AVALIAÇÃO do(s) bem(es) discriminado(s)**, conforme as cópias que seguem em anexo e deste ficam fazendo parte integrante. Eu, \_\_\_\_\_ Luciano Barros de Oliveira - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/9877, digitei e eu, \_\_\_\_\_ Carlos Vinicius da Silva Pinheiro - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/15289, subscrevo.

Campos dos Goytacazes, 20/08/2025.

Carlos Vinicius da Silva Pinheiro  
Responsável pelo Expediente - Matr. 01/15289

#### Resultado do mandado:

( ) POSITIVO ( ) NEGATIVO DEFINITIVO ( ) PARCIALMENTE CUMPRIDO  
( ) NEGATIVO ( ) DEVOLVIDO IRREGULAR ( ) NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE  
( ) CANCELADO ( ) CUMPRIDO COM RESSALVA ( ) NEGATIVO PERICULOSIDADE

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **47AL.RK8V.YS32.4QA4**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos)





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CAMPOS DOS GOYTACAZES - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS

TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE

Av. Alberto Torres nº. 310 - Centro - Campos/RJ

E-mail: cartsetimo@gmail.com - Tel.: (22) 2723-0344

FICHA TALÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO 2

MATRÍCULA

LIVRO

FOLHA

9.610

2-AI

205



MATRÍCULA Nº 9.610. DATA: 25 de novembro de 1986.

**IDENTIFICAÇÃO NOMINAL:** Sala nº 1114, do Edifício situado na Praça São Salvador nº 41, nesta cidade, 1º sub-distrito do 1º distrito Municipal, e equivalente fração ideal de 1,43339 do terreno. **NOME, DOMICÍLIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETÁRIO:** Duas Lagoas Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade comercial, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Capital deste Estado, na Av. Churchill nº 129, grupo 701, inscrita no CGC. 30.457.145/0001-76. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** R.1/2814, fl. 198, Lº 2-I da 6ª Circunscrição.

**REGISTRO Nº 01. DATA: 25 de novembro de 1986.** O imóvel acima matriculado foi prometido a compra por Sasse Companhia Nacional de Seguros Gerais, inscrita no CGC. nº 34.020.354/0001-10, com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na rua Lauro Muller nº 116, 5º, 6º, e 7º pavimentos, de Duas Lagoas Empreendimentos Imobiliários Ltda., já qualificada acima, conforme escritura de promessa de compra e venda com quitação de hipoteca, lavrada em 12 de novembro de 1986, nas Notas do Cartório do 10º Ofício do Rio de Janeiro, Comarca da Capital, pelo preço de Cz\$ 781.200,00 (setecentos e oitenta e um mil e duzentos cruzados), pagável na forma contratual. O Oficial. Edalmo Nunes de Souza.

**REGISTRO Nº 02. DATA: 27 de fevereiro de 1987.** O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo sala nº 1114, do Edifício situado na Praça São Salvador nº 41, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 1,43339% foi adquirido definitivamente por Sasse Companhia Nacional de Seguros Gerais, por compra feita a Duas Lagoas Empreendimentos Imobiliários Ltda., ambos já qualificados no registro acima, conforme escritura de compra e venda de 19 de dezembro de 1986, lavrada em Notas do Cartório do 10º do Rio de Janeiro-RJ, no valor de Cz\$ 781.200,00. O Oficial. Edalmo Nunes de Souza.

**REGISTRO Nº 03. DATA: 16 de junho de 1987.** O imóvel acima matriculado e registrado constituído da sala nº 1114 do Edifício situado na Praça São Salvador nº 41, foi dado pela Sasse Companhia Nacional de Seguros Gerais, com sede na Rua Lauro Muller nº 116, 5º, 6º, e 7º andares do Edifício Rio Sul Center, Rio de Janeiro-RJ., como garantia das Reservas Técnicas, em observância ao parágrafo único, do Artigo 85, do Decreto Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966, de modo que o imóvel não possa ser alienado, prometido alienar ou de qualquer forma gravá-lo, sem prévia e expressa autorização da Superintendência de Seguros Privados. O presente registro é feito a requerimento da Sasse - Companhia Nacional de Seguros Gerais, datado de 30 de março de 1987, por ela assinado, com a aposição do visto da Superintendência de Seguros Privados em 27 de abril de 1987. O imóvel foi adquirido por Cz\$ 781,200,00 (setecentos e oitenta e um mil e duzentos cruzados). O Oficial. Edalmo Nunes de Souza.

**AVERBAÇÃO Nº 04. DATA: 08 de setembro de 1989.** Fica averbado que Sasse - Companhia Nacional de Seguros Gerais, obteve da Superintendência de Seguros Privados - Susep, a liberação do imóvel acima e de outros, que foram dados como garantia de Reservas Técnicas da Sasse a Susep, conforme se vê em xerocópia autenticada de documento para esse fim expedido em 26/06/1989, assinado pelo Diretor do Departamento de Controle Econômico da Susep, capeado a ofício de 30/08/1989 da Sasse. Oficial. Edalmo Nunes de Souza.

**REGISTRO Nº 05. DATA: 16 de julho de 1990.** O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo sala nº 1114 do prédio situado na Praça São

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
CAMPOS DOS GOYTACAZES - ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS  
TATIANA RIBEIRO GOMES MEDINA

RESPONSÁVEL PELO EXPEDIENTE  
Av. Alberto Torres nº. 310 - Centro - Campos/RJ  
E-mail: cartsetimo@gmail.com - Tel.: (22) 2723-0344

FICHA TALÃO  
REGISTRO DE IMÓVEIS 152

LIVRO 2

MATRÍCULA LIVRO FOLHA

9.610

2-AI

205



Salvador nº 41, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 1,43339 do terreno, foi adquirido por Associação dos Servidores Cíveis do Brasil, inscrita no CGC/MF. nº 33.652.645/0001-68, com sede na Av. Marechal Câmara nº 150, 4º andar, na cidade do Rio de Janeiro, por compra feita a Sasse - Companhia Nacional de Seguros Gerais, já qualificada no registro acima, conforme escritura de compra e venda de 22 de fevereiro de 1990, lavrada em Notas do Cartório do 24º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro-RJ., no valor de NCz\$ 11.320,75 (onze mil, trezentos e vinte cruzados novos e setenta e cinco centavos), hoje, Cz\$ 11.320,75 (onze mil, trezentos e vinte cruzeiros e setenta e cinco centavos). O Oficial Substituto. Galeno Tavares Barcelos.

**REGISTRO Nº 06. DATA: 17 de julho de 1990.** O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo sala nº 1114 do Edifício situado na Praça São Salvador nº 41, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 1,43339 do terreno, foi adquirido por Horus Empreendimentos Imobiliários S/A., inscrita no CGC. nº 42.151.803/0001-97, com sede na Av. Rio Branco, 177, 8º andar, na cidade do Rio de Janeiro, por compra feita a Associação dos Servidores Cíveis do Brasil, já qualificada no registro acima, conforme escritura de compra e venda de 27 de abril de 1990, lavrada em Notas do Cartório do 3º Ofício da Comarca de São João de Meriti, neste Estado, no valor de Cr\$ 11.320,75 (onze mil, trezentos e vinte cruzeiros e setenta e cinco centavos). O Oficial Substituto. Galeno Tavares Barcelos.

**REGISTRO Nº 07. DATA: 17 de julho de 1990.** O imóvel acima matriculado e registrado, compreendendo sala nº 1114 do prédio situado na Praça São Salvador nº 41, nesta cidade e sua respectiva fração ideal de 1,43339 do terreno, foi adquirido por Gandola Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CGC. nº 35.926.054/0001-67, com sede a rua Cel. Henrique da Fonseca nº 79, sala 6, centro, Rio de Janeiro-RJ., por compra feita a Horus Empreendimentos Imobiliários S/A., já qualificada no registro acima, conforme escritura de compra e venda de 27 de abril de 1990, lavrada em notas do Cartório do 3º Ofício da Comarca de São João de Meriti, neste Estado, no valor de Cr\$ 11.320,75 (onze mil, trezentos e vinte cruzeiros e setenta e cinco centavos). O Oficial Substituto. Galeno Tavares Barcelos.

**CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ**

Certifica que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula n. 9.610 a que se refere, nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº. 6.015/73. A presente certidão não comprova a propriedade atual do imóvel ou a existência de ônus reais ou gravames. Eu, Maria Clara Vicente Carvalho, Auxiliar de Cartório- mat.: 94/22169, dei busca e extraí. **PEDIDO Nº 039722**

Campos dos Goytacazes/RJ, 07 de Fevereiro de 2022

**Tatiana Ribeiro Gomes Medina**  
Responsável pelo Expediente - mat.: 94/15585

**CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

|             |            |
|-------------|------------|
| EMOLUMENTOS | R\$ 91,14  |
| FETJ        | R\$ 18,22  |
| FUNPERJ     | R\$ 4,55   |
| FUNPERJ     | R\$ 4,55   |
| FUNARPEN    | R\$ 3,64   |
| PMCMV       | R\$ 1,82   |
| ISS         | R\$ 4,80   |
| TOTAL       | R\$ 128,72 |



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico

**EEAQ 19993 KMQ**

Consulte a Validade do Selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

## TERMO DE PENHORA

Processo : **0017192-98.2020.8.19.0014**

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais /  
Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMINIO DO EDIFICIO ASSOCIACAO COMERCIAL E IND

Síndico: GERSON DE SOUZA GOMES

Executado: GANDOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Termo de penhora na forma do Art. 845, parágrafo 1º do Código de Processo Civil.

Valor da Execução: **R\$169.968,61**

Aos vinte e três dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, no Cartório deste Juízo e nos autos da Ação Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício, ora em fase de cumprimento de sentença, foi lavrado o presente Termo de Penhora do imóvel de propriedade do réu/executado, localizado na Penhora do imóvel Sala nº 1114, do Edifício, situado na Praça São Salvador, nº 41, nesta cidade, em cumprimento à r. decisão de fls. 147. , transcrito no Livro nº 2-AI, folhas nº 205, matrícula nº 9.610, conforme certidão acostada às fls. 151/152 destes autos, ficando nomeado depositário o devedor . Para constar lavrei o presente termo que, lido e achado de acordo, vai devidamente assinado. Eu, \_\_\_\_\_ Luciano Barros de Oliveira - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/9877 o digitei e eu, \_\_\_\_\_ Olinda Viana Vieira - Subst. do Escrivão - Matr. 01/20965, o subscrevo.

**Eron Simas dos Santos**  
**Juiz em Exercício**

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **45ZB.Z1PA.D553.4XA3**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro  
Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca de Campos dos Goytacazes  
Cartório da 1ª Vara Cível  
Avenida Quinze de Novembro, 289 CEP: 28035-100 - Centro - Campos dos Goytacazes - RJ e-mail:  
cam01vciv@tjrj.jus.br





# P.M. CAMPOS DOS GOYTACAZES

## BOLETIM CADASTRAL DE IMÓVEL



### INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: 0000104283

CONTRIBUINTE: GANDOLA EMP IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ: 35.926.054/0001-67

COMPROMISSÁRIO:

CPF/CNPJ:

### ENDEREÇO LOCAL

ENDEREÇO: 008753 - Pça. SAO SALVADOR

NÚMERO: 00041

BAIRRO: CENTRO

QUADRA:

NRO TERRENO:

COMPL.: SALA 1114

CEP: 28010-000

LOTE:

ZONA: ZONA FISCAL I

LOTEAMENTO:

### ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

ENDEREÇO: Pça. SAO SALVADOR

NÚMERO: 00041

BAIRRO: CENTRO

COMPL.: SALA 1114

CEP: 28010-000 CIDADE: CAMPOS DOS GOYTACAZES

UF RJ

### METRAGEM DO TERRENO / EDIFICAÇÃO

|                    |      |                       |          |                   |      |
|--------------------|------|-----------------------|----------|-------------------|------|
| ÁREA TOTAL (M2):   | 3,00 | ÁREA CONSTRUÍDA (M2): | 171,85   | PERÍMETRO:        |      |
| TESTADA:           | 1,00 | FRAÇÃO IDEAL:         | 0,000000 |                   |      |
| DIREITA:           | 0,00 | ESQUERDA:             | 0,00     | FUNDOS:           | 0,00 |
| CONFRONTO DIREITO: | 0,00 | CONFRONTO ESQUERDO:   | 0,00     | CONFRONTO FUNDOS: | 0,00 |

### SERVIÇOS PÚBLICOS

|         |     |                     |     |                     |     |         |     |
|---------|-----|---------------------|-----|---------------------|-----|---------|-----|
| ÁGUA:   | SIM | ILUMINAÇÃO PÚBLICA: | SIM | GALERIA DE ÁGUAS:   | SIM | LIMPEZA | SIM |
| ÔNIBUS: | SIM | PAVIMENTAÇÃO:       | SIM | MEIO FIO / SARJETA: | SIM |         |     |
| ESGOTO: | SIM | COLETA DE LIXO:     | SIM | TELEFONE:           | SIM |         |     |

### CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

|                 |                  |               |                 |
|-----------------|------------------|---------------|-----------------|
| CARACTERÍSTICA: | 5 - Construído   | PEDOLOGIA:    | 1 - Normal      |
| SITUAÇÃO:       | 5 - Duas Frentes | TOPOGRAFIA:   | 4 - Plano       |
| LIMITAÇÃO:      | Murado           | CONFIGURAÇÃO: | 1 - Lote Urbano |

### CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

|                 |            |                       |               |
|-----------------|------------|-----------------------|---------------|
| CARACTERÍSTICA: | 7 - Outros | REVESTIMENTO EXTERNO: | 2 - Pintura   |
| SITUAÇÃO:       | 2 - Fundos | ESTADO:               | 3 - Regular   |
| UTILIZAÇÃO:     | 3 Serviço  | SIT. IM. COMERCIAL:   | 5 - Pavimento |

### LANÇAMENTOS

|              |           |                  |           |
|--------------|-----------|------------------|-----------|
| VALOR VENAL: | 64.972,09 | 1º LANÇAMENTO:   |           |
| VvT:         | 1.199,53  | VvP:             | 63.772,56 |
|              |           | VALOR TAXA LIXO: | 600,11    |

### HISTÓRICO

|           |                          |                                                                                                                               |
|-----------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/29/2015 | MITRA - ACESSO EM REDE E | Alteração de valor venal (territorial, predial e total) feito pela empresa Mitra(Geoprocessamento) para geração do IPTU 2015. |
| 1/28/2016 | MITRA - ACESSO EM REDE E | Alteração de valor venal (territorial, predial e total) feito pela empresa Mitra(Geoprocessamento) para geração do IPTU 2016. |





(22) 98154 5030

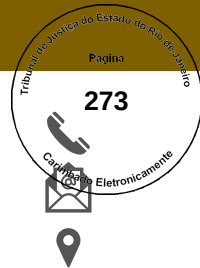


(22) 99982 4558

manoel@regobarros.com.br

Rua Conselheiro José Fernandes, 39

Centro - Campos dos Goytacazes - CEP 28.035-231



## MANIFESTAÇÃO INDEX 271

**ILMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ.**

**GRERJ nº 50832406631-05**

Processo nº 0017192-98.2020.8.19.0014

### **CONDOMÍNIO DO EDÍFICIO DA ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE CAMPOS,**

já devidamente qualificado nos autos da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL DAS COTAS CONDOMINIAIS, proposta em face de GANDOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, processo em epígrafe, por seu advogado infra-assinado, vem à presença de V.Exa., em cumprimento ao despacho de **index 271**, requerer a juntada do Espelho de IPTU exercício 2025, bem como a juntada da GRERJ referente às custas de avaliação acima identificada.

MANOEL JOSÉ DO REGO BARROS  
ADVOGADO



(22) 98154 5030

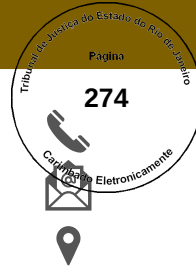


(22) 99982 4558

manoel@regobarros.com.br

Rua Conselheiro José Fernandes, 39

Centro - Campos dos Goytacazes - CEP 28.035-231



Junta a presente planilha atualizada do débito até a presente data, no importe de **R\$ 373.083,71**, valor muito superior ao valor da sala, impondo enorme prejuízo ao condomínio/autor.

Neste Termos,  
Pede deferimento e juntada.

Campos dos Goytacazes (RJ) 25 de fevereiro de 2025.

  
Manoel José do Rego Barros  
OAB/RJ 086.990

**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Central de Mandados da Comarca de Campos dos Goytacazes de Campos dos Goytacazes**



Comarca de Campos dos Goytacazes  
Cartório da 1ª Vara Cível  
Processo: 0017192-98.2020.8.19.0014  
**Mandado: 2025054362**  
**Documento: 974/2025/MND**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**FRANCISCO MONTEZANO MATHEUS DE OLIVEIRA**, Oficial de Justiça Avaliador, matrícula 01/15.183, lotado na Central de Cumprimento de Mandados, da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, em cumprimento ao **Mandado de Avaliação nº 974/2025, cadastrado na Central de Mandados sob o nº 2025054362**, expedido nos autos do Processo em epígrafe, em curso no Cartório da 1ª Vara Cível desta Comarca, avaliou o seguinte bem:

♦ Sala 1114 do Condomínio do Edifício Associação Comercial e Industrial de Campos, situada na Praça do Santíssimo Salvador nº 41 - centro, nesta cidade, com fração ideal de 1,43339 do terreno, área construída de 171,85m² e área real construída de 113,17m², escritura lavrada no Cartório do 7º Ofício de Notas desta Comarca, sob nº 9.610, Livro 2-AI às fls. 205. Sala constituída de seis sub salas, com piso frio, rebaixamento em gesso, com a pintura gasta pelo tempo. Com dois banheiros e uma copa com pia. A sala apresenta estufamento do piso em alguns locais. A construção do prédio é antiga (com trinta e nove anos aproximadamente), embora esteja bem conservado, contando com serviço de portaria, elevadores, escada rolante, estando bem localizado com toda a infraestrutura necessária (bancos, comércio local, serviços de transportes etc), o qual avalio em R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais mil reais)////////////////////

**Total da AVALIAÇÃO: R\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais).**

**Nada mais havendo a avaliar, lavro o presente que dato e assino.**

Campos dos Goytacazes, 23 de setembro de 2025.

Francisco Montezano Matheus de Oliveira - 01/15183

**Resultado do Mandado: Positivo**



Fls.

**Processo: 0017192-98.2020.8.19.0014**

## Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Exequente: CONDOMINIO DO EDIFICIO ASSOCIACAO COMERCIAL E IND

Síndico: GERSON DE SOUZA GOMES

Executado: GANDOLA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

---

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz  
Eron Simas dos Santos

Em 15/07/2026

### Decisão

DEFIRO o leilão do imóvel penhorado (fls. 154/155).

Nomeio como leiloeira Aline Marques (alinemarquesleiloeira@gmail.com), que deverá ser intimada para, no prazo de 05 dias, informar se aceita o encargo.

Fixo a comissão em 5% do valor da arrematação e o preço mínimo da arrematação em 50% do valor da avaliação, na forma do art. 885 do Código de Processo Civil.

Campos dos Goytacazes, 23/07/2026.

**Eron Simas dos Santos - Juiz Titular**

---

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Eron Simas dos Santos

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Código de Autenticação: **4CY2.ID39.HI3W.Y8G4**

Este código pode ser verificado em: [www.tjrj.jus.br](http://www.tjrj.jus.br) – Serviços – Validação de documentos