Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
691
Carimbado Eletronicamente

Fls.

Processo: 0035590-30.2019.8.19.0014

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Cumprimento de sentença - Multa de 10% / Liquidação / Cumprimento / Execução

Exequente: JUREDI DE SOUZA COSTA
Executado: ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO
Representante Legal: LENILSON SILVA CARVALHO

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

Em 30/09/2026

Decisão

1. Diante da ausência de impugnação, HOMOLOGO a avaliação de fls. 673/675.

2. DEFIRO a alienação judicial do imóvel penhorado (fl. 636).

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, 28/10/2026.

Eron Simas dos Santos - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Eron Simas dos Santos

Em ____/____/_____

Código de Autenticação: **438X.89KV.956C.5QH4**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

ERON SIMAS DOS SANTOS:33102 Assinado em 06/11/2026 14:44:00
Local: TJ-RJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
679
Carimbado Eletronicamente

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES – ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Processo nº **0035590-30.2019.8.19.0014**

TJRJ CAM CV01 202603598481 16/09/26 18:58:19140869 PROGER-VIRTUAL

JUREDI DE SOUZA COSTA, exequente já qualificada nos autos do processo em epígrafe, por seus advogados que esta subscrevem, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos 872, 876 e 879 a 903 do Código de Processo Civil, apresentar

MANIFESTAÇÃO SOBRE O LAUDO DE AVALIAÇÃO E REQUERIMENTO DE DESIGNAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL DO BEM PENHORADO

em face do Executado **ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO**, representado legalmente por Lenilson Silva Carvalho, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

I – DA TEMPESTIVIDADE

A intimação para manifestação acerca do Laudo de Avaliação juntado sob **id. 673/674** foi veiculada por meio de Ato Ordinatório disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional em 14/09/2026 (certidão de publicação nº 92.414), fixando-se o prazo de 5 (cinco) dias úteis para manifestação das partes. Dessa forma, a presente petição é apresentada tempestivamente.

(22) 2733-3733 | regobarrosjunca@gmail.com | www.regobarrosjunca.com.br
Praça do Santíssimo Salvador, nº 41, sala 402, Ed. ACIC,
Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28.010-000.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
680
Carimbado Eletronicamente

II – SÍNTESE DO ESTADO ATUAL DO FEITO

Trata-se de cumprimento de sentença lastreado em título judicial transitado em julgado em favor da Exequente (sentença de procedência proferida em 27/04/2021), no qual, após tentativas de constrição de ativos financeiros via SISBAJUD e de pesquisa patrimonial via INFOJUD que se revelaram insuficientes para a satisfação integral do crédito, foi determinada, em 16/05/2024, a penhora do imóvel de titularidade do Executado, formalizada por Termo de Penhora de Bem Imóvel.

Sucessivos mandados de avaliação foram expedidos ao longo dos últimos meses, cujo cumprimento restou obstado por pendências de ordem documental (certidão de matrícula/RGI e espelho de IPTU desatualizados), óbice esse regularmente sanado pela Exequente por meio da petição de **id. 662** (27/05/2026), com a juntada de certidões de RGI e IPTU atualizadas para o exercício de 2026 e o consequente requerimento de reexpedição do mandado, devidamente instruído.

Reexpedido o mandado sob o registro nº 2026-42851, sobreveio o seu cumprimento pela Sra. Oficiala de Justiça Avaliadora Lilianglay Dantas Mendes (OJA, mat. 01/18.643), com a lavratura do respectivo Laudo de Avaliação, juntado aos autos sob **id. 673/674**, datado de 13/08/2026, que avaliou o imóvel penhorado, pelo método comparativo direto de dados de mercado (art. 421, I, e art. 423 do CNCGJ/RJ), em R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

III – DO IMÓVEL PENHORADO E AVALIADO

O bem constrito consiste em imóvel situado na Rua Advaldo Maciel, nº 187 (antiga "Rua dos Ferreiras"), Campos dos Goytacazes/RJ — casa tipo meia água, cujo terreno mede 6,25 m de frente por 100,00 m de fundo, matriculado sob o nº 15.663 no 5º Ofício de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes (Livro nº 3-K, fls. 194) e inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 0000000658, confrontando à frente com a Rua Advaldo Maciel, de um lado com o imóvel nº 185 (lançado ao herdeiro Nilo Gomes, ocupado por Francisco Coelho e Lenice Silva) e aos fundos com Agenor da Silva, situado em via dotada de infraestrutura urbana (iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto e telefonia).

IV – DA CONCORDÂNCIA COM O LAUDO DE AVALIAÇÃO (ART. 872 DO CPC)

(22) 2733-3733 | regobarrosjunca@gmail.com | www.regobarrosjunca.com.br
Praça do Santíssimo Salvador, nº 41, sala 402, Ed. ACIC,
Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28.010-000.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
681
Carimbado Eletronicamente

Examinado o Laudo de Avaliação juntado sob **id. 673/674**, verifica a Exequente que a avaliação foi elaborada de forma técnica e fundamentada, refletindo adequadamente as características e o estado de conservação do bem, de modo que não há, de sua parte, impugnação a apresentar quanto ao valor atribuído (R$ 400.000,00), requerendo-se a sua homologação e o regular prosseguimento da execução para a fase de expropriação.

V – DA ATUALIZAÇÃO DO CRÉDITO EXEQUENDO

Para viabilizar o cotejo entre o produto da futura arrematação e o montante efetivamente devido, requer a Exequente seja determinada a atualização do cálculo do crédito exequendo, pela Contadoria deste Juízo ou, alternativamente, mediante a juntada de planilha atualizada pela própria Exequente no prazo que Vossa Excelência entender cabível, computando-se o principal, os juros de mora e a correção monetária incidentes, a multa de 10% (dez por cento) e os honorários advocatícios de 10% (dez por cento) fixados para a fase de cumprimento de sentença (art. 523, §1º, do CPC), bem como as custas e despesas processuais adiantadas.

VI – DA DESIGNAÇÃO DE LEILÃO JUDICIAL (ARTS. 879 A 903 DO CPC)

Homologado o laudo, requer a Exequente sejam os autos remetidos à fase de expropriação, com a designação de leilão judicial do imóvel penhorado, observando-se:

a) alienação preferencialmente por meio eletrônico (art. 882 do CPC), por intermédio de leiloeiro público oficial a ser nomeado por este Juízo dentre os cadastrados no âmbito do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro;

b) realização de dois leilões, nos termos do art. 886 do CPC: o primeiro por lance não inferior ao valor da avaliação (R$ 400.000,00) e, restando infrutífero, o segundo por lance não inferior a 50% (cinquenta por cento) desse valor (R$ 200.000,00), vedada, em qualquer caso, a arrematação por preço vil (art. 891, parágrafo único, do CPC);

c) expedição do respectivo edital, com os requisitos do art. 886 do CPC, publicado na forma da lei e nos sítios eletrônicos especializados de leilão judicial;

(22) 2733-3733 | regobarrosjunca@gmail.com | www.regobarrosjunca.com.br
Praça do Santíssimo Salvador, nº 41, sala 402, Ed. ACIC,
Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28.010-000.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
682
Carimbado Eletronicamente

d) fixação, a critério deste Juízo e do leiloeiro nomeado, do prazo e das condições de pagamento, inclusive a possibilidade de parcelamento mediante garantia, nos termos do art. 895 do CPC;

e) subsidiariamente, apenas na hipótese de o leilão restar infrutífero em ambas as praças, seja reservado à Exequente o direito de requerer a adjudicação do imóvel pelo valor da avaliação, na forma do art. 876 do CPC, sem prejuízo do prosseguimento da execução quanto ao saldo remanescente, se houver.

VII – DAS INTIMAÇÕES NECESSÁRIAS (ART. 889 DO CPC)

Requer sejam promovidas, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data do leilão, as intimações legalmente exigidas, notadamente:

a) do Executado Espólio de Fidelis Carvalho, na pessoa de seu representante legal, Sr. Lenilson Silva Carvalho, e/ou por intermédio da Defensoria Pública, que atua nos autos em seu favor;

b) de eventuais coerdeiros/coproprietários do imóvel penhorado, cuja existência deverá ser verificada nos autos do inventário de Fidelis Carvalho a que se fez referência na petição inicial, caso ainda não intimados nestes autos;

c) de eventuais titulares de ônus reais (credor hipotecário, pignoratício, anticrético ou fiduciário) que eventualmente constem da certidão de matrícula atualizada já juntada aos autos;

d) da Fazenda Pública Municipal de Campos dos Goytacazes, em vista dos débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel, caso aplicável e a critério deste Juízo.

VIII – DA DESTINAÇÃO DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO

Por fim, requer que, realizada a arrematação, o respectivo produto seja depositado em conta judicial vinculada a este Juízo e, deduzidas as despesas da alienação (inclusive a comissão do leiloeiro, na forma do edital), seja expedido em favor da Exequente o competente alvará judicial de levantamento até o limite do crédito exequendo atualizado, observando-se:

(22) 2733-3733 | regobarrosjunca@gmail.com | www.regobarrosjunca.com.br
Praça do Santíssimo Salvador, nº 41, sala 402, Ed. ACIC,
Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28.010-000.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
683
Carimbado Eletronicamente

(i) sobejando saldo, seja este disponibilizado ao Executado/Espólio, nos termos do art. 907 do CPC;

(ii) sendo o produto insuficiente para a quitação integral do débito, prossiga-se a execução quanto ao saldo remanescente, nos termos do art. 908 do CPC, autorizando-se, desde logo, se necessário, a renovação das pesquisas patrimoniais (SISBAJUD, INFOJUD e RENAJUD) em relação ao Executado.

IX – DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer a Exequente:

a) o recebimento e conhecimento da presente manifestação, reconhecendo-se a sua tempestividade;

b) a homologação do Laudo de Avaliação juntado sob id. 673/674, ante a ausência de impugnação por parte da Exequente;

c) a atualização do crédito exequendo, pela Contadoria do Juízo ou mediante juntada de planilha pela Exequente, na forma do item V supra;

d) a designação de leilão judicial do imóvel penhorado, preferencialmente em sua modalidade eletrônica, com a nomeação de leiloeiro público oficial, expedição do respectivo edital e fixação dos valores mínimos de arrematação no primeiro e no segundo leilões, nos termos e com as ressalvas do item VI supra;

e) a realização das intimações legalmente exigidas pelo art. 889 do CPC, inclusive do Executado por meio de seu representante legal e/ou da Defensoria Pública, na forma do item VII supra;

f) subsidiariamente, em caso de leilão infrutífero em ambas as praças, seja assegurado à Exequente o direito de adjudicação do bem, na forma do art. 876 do CPC;

(22) 2733-3733 | regobarrosjunca@gmail.com | www.regobarrosjunca.com.br
Praça do Santíssimo Salvador, nº 41, sala 402, Ed. ACIC,
Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28.010-000.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
684
Carimbado Eletronicamente

g) que o produto da arrematação seja destinado à satisfação do crédito exequendo, com expedição de alvará em favor da Exequente, observando-se o disposto no item VIII supra, prosseguindo-se a execução quanto a eventual saldo remanescente.

Termos em que, pede deferimento.

Campos dos Goytacazes, 16 de setembro de 2026.

Assinado de forma digital por MANOEL JOSE DO REGO BARROS
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC OAB, ou=03495058000141, ou=Certificado Digital, ou=Assinatura Tipo A3, ou=ADVOGADO, cn=MANOEL JOSE DO REGO BARROS
Dados: 2026.09.16 18:53:46 -03'00'
Versão do Adobe Acrobat Reader: 2026.002.21900

Manoel José do Rego Barros
OAB/RJ 86.990

(22) 2733-3733 | regobarrosjunca@gmail.com | www.regobarrosjunca.com.br
Praça do Santíssimo Salvador, nº 41, sala 402, Ed. ACIC,
Centro, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28.010-000.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
673
Carimbado Eletronicamente

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Processo nº 0035590-30.2019.8.19.0014
Ação: Cumprimento de Sentença
Exequente: Juredi de Souza Costa
Executado: Espólio de Fidelis Carvalho
Representante legal: Lenilson Silva Carvalho

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Lilianglay Dantas Mendes, Oficiala de Justiça Avaliadora lotada na Central de Cumprimento de Mandados da Comarca de Campos dos Goytacazes/RJ, em cumprimento ao **Mandado de Avaliação cadastrado na Central sob o número 2026-42851,** expedido nos autos do Processo em epígrafe, em curso na 1ª Vara Cível desta Comarca, avaliou o seguinte bem:

Imóvel situado na Rua Advaldo Maciel, 187 (antiga "Rua dos Ferreiras"), com as seguintes características e confrontações: casa tipo meia água, com respectivo terreno medindo 6,25 metros de largura na frente, por 100,00 metros de comprimento, dividindo-se na frente com a mencionada Rua Advaldo Maciel (antiga "Rua dos Ferreiras"); por um lado com a casa de número 185, lançada ao herdeiro Nilo Gomes; pelo outro lado com Francisco Coelho e Lenice Silva; fundos com Agenor da Silva. O imóvel está transcrito no livro nº 3-K, folhas 194, matrícula nº 15.663, conforme Certidão do Cartório do 5º Ofício de Campos, juntada aos autos às folhas 664/665 (documento anexo ao presente mandado). O imóvel está inscrito na Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes sob o número 0000000658, conforme Boletim Cadastral de Imóvel, juntado aos autos às folhas 667 (documento anexo ao presente mandado). Tudo conforme documentos de folhas 636 e 662/668, todos anexos ao presente mandado. Trata-se de imóvel localizado em rua com iluminação pública, pavimentação, coleta de lixo, meio fio, telefonia, água, esgoto, galeria de águas, limpeza, e que apresenta as seguintes características: na parte da frente do terreno existe um **cômodo antigo**, em péssimo estado de conservação, com a laje totalmente deteriorada, paredes em ruim estado; **após ao cômodo, existe uma casa com uma varanda** com teto de telha colonial, com o chão revestido de piso de cerâmica nas cores branco e cinza; **uma sala de estar** com teto de forro PVC branco, com o chão revestido de piso de cerâmica na cor bege, com uma porta de madeira, em regular estado de conservação, e com uma janela de vidro; uma **sala de jantar** , com teto de forro PVC branco, com o chão revestido de piso de cerâmica

01/18643

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
674
Carimbado Eletronicamente

na cor bege, com uma janela de vidro; **uma cozinha com duas partes,** sendo que a primeira parte possui teto de forro PVC branco, com uma báscula de vidro , com o chão revestido de piso de cerâmica na cor bege , com as paredes revestidas de azulejo até o teto; e a segunda parte também possui teto de forro PVC branco, o chão revestido de piso de cerâmica na cor bege, as paredes revestidas de azulejo até o teto; **um banheiro** com as paredes revestidas de azulejo até o teto, com uma báscula de vidro, com o chão revestido de piso de cerâmica branco, com o teto de forro PVC branco; **um quarto** com teto de telha colonial (sem forro), com uma janela de vidro, com o chão revestido de piso de cerâmica bege, com as paredes com uma parte inacabada (sem revestimento, no tijolo); **um quarto** com teto de forro PVC branco, com uma porta de madeira em regular estado, com duas janelas de vidro , com o chão revestido de piso de cerâmica bege; **um corredor** com teto de laje, com o chão revestido de piso de cerâmica bege, com o teto de telha colonial (sem forro); **um banheiro inacabado** com o chão revestido de piso de cerâmica bege, sem porta, sem janelas ou básculas, com as paredes sem reboco (no tijolo); **e uma área de serviço incabada** com teto de telha colonial, com o chão sem revestimento (no cimento), com as paredes com revestimento apenas na parte do tanque. **Avalio o imóvel em R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).**

Total da Avaliação: R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)
Nada mais havendo a avaliar, lavro o presente que dato e assino.
Campos dos Goytacazes, 13 de agosto de 2026.

Lilianglay Dantas Mendes
OJA – mat. 01/18.643

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
675
670
Carimbado Eletronicamente

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

26/49851 - JUIZ ANDRÉ

Processo Eletrônico

755/2026/MND

Justiça Gratuita

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0035590-30.2019.8.19.0014**
Distribuído em: 28/10/2019
Classe/Assunto: Cumprimento de sentença - Multa de 10% / Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: JUREDI DE SOUZA COSTA
Executado: ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO
Representante Legal: LENILSON SILVA CARVALHO

Local da Diligência: Rua Advaldo Maciel nº 187, (antiga Rua dos Ferreiras), Parque Jardim Carioca, **- Campos dos Goytacazes - RJ**

Despacho: 1. Retifique-se o termo de penhora de fls. 536/7 a fim de que passe a constar a correta numeração do imóvel (n. 187). 2. Após, expeça-se novo mandado de avaliação.

Finalidade: Proceder à avaliação do imóvel de propriedade do réu/executado, localizado na Rua Advaldo Maciel nº 187, (antiga Rua dos Ferreiras), Parqeu Jardim Carioca, nesta cidade

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, 13/07/2026.

Carlos Vinicius da Silva Pinheiro Responsável pelo Expediente - Matr. 01/15289
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

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: : **4TD6.9JWA.VVTE.G2G4**
Este código pode ser verificado em: (www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

1216

21607-43.50 Lenilson Silva Carvalho CPF 563.148.257-68

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
664
Carimbado Eletronicamente

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE CAMPOS

HÉLIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DE PROTESTO, NOTÁRIO E REGISTRO DE IMÓVEIS
Mat. nº 06/2473
RUA JOÃO PESSOA Nº 92 – CENTRO – CAMPOS/RJ
TEL (22) 2722-4851
E-Mail: cartorioquintooficio@gmail.com

CERTIDÃO

C E R T I F I C O, que revendo em meu poder e Cartório os Livros de Registros de Imóveis, deles, no de nº **3-K**, às fls. **194**, consta o registro feito sob o Nº de Ordem: **15.663**, que me foi pedido por certidão, cujo teor é o seguinte: **Data:** 25 de novembro de 1.957; **Circunscrição:** 56ª, antigo 7º e atual 6º distrito; **Denominação ou Rua e Número:** "Rua dos Ferreiras nº 187, em Guarus"; **Características e Confrontações:** Casa tipo meia água em mau estado de conservação e respectivo terreno próprio, medindo 6,25m de largura na frente por 100,00m de comprimento; dividindo-se na frente com a mencionada Rua dos Ferreiras, por um lado com a casa nº 185, lançada ao herdeiro Nilo Gomes, pelo outro lado com Francisco Coelho e Lenice Silva e fundos com Agenor da Silva; **Nome, domicílio e profissão do adquirente: FIDELIS CARVALHO**, domiciliado nesta cidade, marceneiro; **Nome, domicílio e profissão do transmitente:** Espolio de Francisca Benta da Cruz; **Título:** Legítima; **Forma do título, data e serventuário**: Formal de Partilha passado em 24 de outubro de 1957, subscrito pelo escrivão do 2º Oficio Alcimar Campos Maciel; **Valor do Contrato:** Cr$ 12.500,00. **Condições do Contrato:** (em branco); **Registro anterior**: isento; **Averbações:** (em branco). **CERTIFICO** que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Emolumentos: R$ 124,08 - (TAB.20-04.6 - Lei Estadual nº 3.350/99); R$ 24,81 - (20,0% - FETJ - Lei Estadual nº 3.217/99); R$ 10,54 - (8,5% - FUNDPERJ - Lei Estadual nº 4.664/2005); R$ 10,54 - (8,5% - FUNPERJ - Lei Estadual nº 111/2006); R$ 7,44 - (6,0% - FUNARPEN - Lei Estadual nº 6.281/2012); R$ 1,24 - (1,0% - FUNPGALERJ - Lei Estadual nº 10.637/2024); R$ 1,24 - (1,0% - FUNPGT - Lei Estadual nº 10.637/2024); R$ 1,24 - (1,0% - FUNDAC-PGUERJ - Lei Estadual nº 10.637/2024); R$ 2,48 - (2% - Reemb. Atos gratuitos e PMCMV - Lei Estadual nº 3.350/99); R$ 6,66 - (5% - ISS Municipal - Lei Municipal Complementar nº 282/2018); Selo de Fiscalização: R$ 3,27; **TOTAL:**

Documento assinado no Assinador ONR - TJRJ - CAMPOS, GM01 e 2026020600022705261800001333937PROGERMIRTUAL, em https://assinador.registradores.org.br/validate/USX4Y-KLT8B-RQ2FS-F6W8Q.

CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO DE CAMPOS

HÉLIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DE PROTESTO, NOTÁRIO E REGISTRO DE IMÓVEIS
Mat. nº 06/2473
RUA JOÃO PESSOA Nº 92 – CENTRO – CAMPOS/RJ
TEL (22) 2722-4851
E-Mail: cartorioquintooficio@gmail.com

R$ 193,54. As certidões do Registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais. O referido é verdade e dou fé. Extraída por mim, Paulo Vitor da Costa Moreira. Eu, Oficial, Subscrevo e assino.

Campos dos Goytacazes - RJ, 27 de março de 2026.

ASSINADA DIGITALMENTE POR:
Hélio Soares dos Santos
Oficial
Mat. n.º 06/2473

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCG 87187 EHK
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/USX4Y-KLT8B-RQ2ES-F6W8Q.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
666
Carimbado Eletronicamente

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: USX4Y-KLT8B-RQ2FS-F6W8Q

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Helio Soares Dos Santos (CPF ***.564.657-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/USX4Y-KLT8B-RQ2FS-F6W8Q

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/USX4Y-KLT8B-RQ2FS-F6W8Q.

P.M. CAMPOS DOS GOYTACAZES

BOLETIM CADASTRAL DE IMÓVEL

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
667
Carimbado Eletronicamente

INFORMAÇÕES BÁSICAS DO IMÓVEL

NÚMERO DE INSCRIÇÃO: **0000000658**
CONTRIBUINTE: **ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO** CPF/CNPJ: **119.062.277-72**
COMPROMISSÁRIO: CPF/CNPJ:

ENDEREÇO LOCAL

ENDEREÇO: **000141 - RUA ADEVALDO MACIEL** NÚMERO: **00187**
BAIRRO: **PRQ JARDIM CARIOCA** QUADRA: NRO TERRENO:
COMPL.: CEP: **28080-500** LOTE:
ZONA: **ZONA FISCAL II** LOTEAMENTO:

ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA

ENDEREÇO: **RUA Advaldo Maciel** NÚMERO: **187**
BAIRRO: **Parque Santo Antônio** COMPL.: **casa**
CEP: **28080-500** CIDADE: **CAMPOS DOS GOYTACAZES** UF **RJ**

METRAGEM DO TERRENO / EDIFICAÇÃO

ÁREA TOTAL (M2):	**625,00**	ÁREA CONSTRUÍDA (M2):	**50,00**	PERÍMETRO:	
TESTADA:	**6,25**	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: **2 - Uma Frente** TOPOGRAFIA: **4 - Plano**
LIMITAÇÃO: **Murado** CONFIGURAÇÃO: **1 - Lote Urbano**

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

CARACTERÍSTICA: **1 - Casa** REVESTIMENTO EXTERNO: **1 - Sem Revestimento**
SITUAÇÃO: **1 - Frente** ESTADO: **4 - Popular**
UTILIZAÇÃO: **1 Residência** SIT. IM. COMERCIAL: **7 - Nenhum**

LANÇAMENTOS

VALOR VENAL:	**186.267,15**	1° LANÇAMENTO:	**01/01/1983**		
VvT:	**168.281,25**	VvP:	**17.985,90**	VALOR TAXA LIXO:	**359,00**

HISTÓRICO

7/22/2008	EQUIPE DE SUPORTE	Lançamento predial anterior a janeiro de 1983Retificada a área construída para 50m² a partir de janeiro de 2008; conforme processo n° 2170/07
7/30/2008	EQUIPE DE SUPORTE	Área construída anterior a janeiro de 1983 com 14m²
3/27/2009	EQUIPE DE SUPORTE	Correção automática de zona fiscal de 3 para 2.
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.
3/25/2022	ELVIS FERREIRA DE JESUS	Atualizado o cadastro do contribuinte para espólio conforme processo 8449/2021-1
3/31/2022	EQUIPE DE SUPORTE	Alteração da Titularidade para que passe a constar como ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO, conforme notícia de óbito constante do relatório obtido junto ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, datado de 08/02/2022.
7/8/2025	Pedro Ivo Pinheiro Henrique	Revisão a partir de janeiro de 2026 - Revisão da área territorial de 312,50m² para 625,00m², conforme Processo n° 10706/2025. Guia n° 71.146.

NOME ANTERIOR DO LOGRADOURO

ANTIGA RUA DOS FERREIRAS

TJRJ CAM CV01 202602026006 27/05/26 18:00:00133937 PROGER-VIRTUAL

000141 **ADEVALDO MACIEL**

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
668
Carimbado Eletronicamente

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

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
636
Carimbado Eletronicamente

TERMO DE PENHORA

Processo : **0035590-30.2019.8.19.0014**
Classe/Assunto: Cumprimento de sentença - Multa de 10% / Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: JUREDI DE SOUZA COSTA
Executado: ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO
Representante Legal: LENILSON SILVA CARVALHO

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

Valor da Execução: R$**98.608,85**

Aos dez dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e cinco, no Cartório deste Juízo e nos autos da Ação Cumprimento de sentença - Multa de 10% / Liquidação / Cumprimento / Execução, ora em fase de cumprimento ao r. despacho de fls. 633, foi determinado a retificação do termo de fls. 536 referente ao número correto que é 187, Termo de Penhora do imóvel de propriedade do réu/executado, localizado na Rua Advaldo Maciel nº 187, (antiga Rua dos Ferreiras), nesta cidade, transcrito no Livro nº 3-K, folhas nº 194, matrícula nº 15.663, conforme certidão acostada às fls. 528 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, Gilselia de Carvalho - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/20978, o subscrevo.

Eron Simas dos Santos
Juiz Titular

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4UW5.GIC3.SPXP.GSC4**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

ERON SIMAS DOS SANTOS:33102 Assinado em 15/12/2025 14:04:26
Local: TJ-RJ

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CIVEL DA COMARCA DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ.

JUREDI DE SOUZA COSTA**,** brasileira, costureira-autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 05.634.913-7 – DETRAN/RJ, expedida em 09.05.2017, nascida em 31.03.1960 e inscrita no CPF nº 698.669.537-34, residente e domiciliada na Rua Advaldo Maciel, nº 181, Jardim Carioca, Campos dos Goytacazes, CEP 28.088-500, endereço eletrônico: rodrigooliveirapaes@hotmail.com.br, por seus advogado infra-assinado, vem, à presença de V.Exa., propor a presente

AÇÃO MONITÓRIA

com base nos artigos 700 e seguintes do Código de Processo Civil em face de ESPÓLIO DE FIDÉLIS CARVALHO, na pessoa do inventariante nomeado nos autos do processo de Inventário e Partilha autuado sob o nº 0031260-58.2017.8.19.0014 em tramite pela 1ª Vara Cível desta comarca, Sr. LENILSON SILVA CARVALHO, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº. 056.342.116 - IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº. 563.148.257-68, residente e domiciliado na Rua João Antunes de Freitas, 72 – CEP: 28.060-330 - Parque São José – Campos dos Goytacazes, pelos seguintes fatos e fundamentos de direito a seguir expostos:

DA GRATUIDADE DE JUSTIÇA

A requerente é pobre no sentido legal do termo, não podendo, portanto, arcar com as despesas do processo, sem se privar do necessário à sua sobrevivência; neste sentido embasado tanto na lei quanto no entendimento Jurisprudencial que assim dispõe:

> "A simples declaração do requerente de que não pode arcar com as despesas do processo, é suficiente ao deferimento da assistência judiciária cujo pedido pode ser feito com a própria inicial da ação, que deste modo não está sujeito a preparo".

Requer, pois, a concessão dos benefícios da Gratuidade da Justiça, nos termos da Lei 13.105/2015, artigo 98 e 99.

DOS FATOS

1 - a Exequente, em 12.04.2010. Firmou contrato de compra e venda com o Sr. Fidélis Carvalho, do Imóvel sito a Rua Zuza Motta, nº 28, Pq. Alvorada, nesta cidade, pelo valor total de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) de forma parcelada, tendo efetuado todos os pagamentos rigorosamente em dia, quitando o valor financiado dentro do prazo acordado, conforme contrato em anexo.

2- Ocorre, que ao procurar o vendedor para outorgar a escritura definitiva, no final de 2017, tomou conhecimento de que o mesmo havia falecido em 09.2017.

3 - Tendo lhe sido proposto pela advogada dos herdeiros, a devolução atualizada do valor pago, mediante a devolução do bem, com o que concordou a exequente, visando evitar maiores problemas.

4- Assim, a procuradora dos herdeiros do Sr, Fidélis Carvalho, Dra. Cyntia da Silva Almeida Willemam – OAB/RJ 147.835, no dia 01.02.2018, efetuou o pagamento da 1ª parcela de R$ 5.000,00, referente a devolução dos valores pagos pela a exequente, conforme documento em anexo.

5- Restando, ainda, um saldo credor a receber de **R$ 52.856,22 (cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos)**, conforme planilha demonstrativa em anexo.

Ante o inadimplemento da obrigação e todas as tentativas de negociação restaram infrutíferas não restou outro meio a não ser entrar com a demanda.

DO DIREITO

O cabimento do procedimento especial da ação monitório se dá quando da existência de documento, no presente caso, o contrato de Compra E Venda, sem eficácia de título executivo, conforme especificado no *caput* do artigo 700 do CPC.

Trata-se, no presente caso, do pagamento de quantia em dinheiro, subsumindo-se ao inciso I do referido artigo. Além disto, encontram-se presentes nesta ação as demais exigências legais, quais sejam:

> Art. 700. A ação monitória pode ser proposta por aquele que afirmar, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, ter direito de exigir do devedor capaz:
> [...]
> § 2º Na petição inicial, incumbe ao autor explicitar, conforme o caso:
> I - a importância devida, instruindo-a com memória de cálculo;
> II - o valor atual da coisa reclamada;
> III - o conteúdo patrimonial em discussão ou o proveito econômico perseguido.

Sendo a presente ação devidamente instruída com prova documental, bem como com a memória de cálculo com valor atualizado, devidamente descrito e o proveito econômico perseguido, que é o valor total do que se deve, devidamente atualizado monetariamente e corrigido com base no valor de juros legais.

Assim, o valor total do débito do Requerido é de R$ **52.856,22 (cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos)**, devendo ser pago imediatamente.

PEDIDOS

Pelo acima exposto, requer o que segue:

(i) Como o direito do Requerente é evidente, deve-se aplicar o disposto no artigo 701 do CPC, deferindo-se o mandado de pagamento do valor de **R$ 52.856,22 (cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos)**, para que seja pago em 15 dias, bem como a condenação da ré ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios;

(ii) A citação do réu para, querendo, opor embargos à ação monitória, nos termos do artigo 702 do CPC;

(iii) Ao fim, seja provida esta ação, condenando-se o réu ao pagamento de **R$ 52.856,22 (cinquenta e dois mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos)**,, devidamente atualizados;

(iv) A produção de todos os meios de prova admitidos, caso se entenda pela necessidade de juntar aos autos novas provas.

Nestes Termos,
Pede deferimento.

Campos dos Goytacazes (RJ), 11 de setembro de 2019.

Manoel José do Rego Barros
OAB/RJ 086.990

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
127
Carimbado Eletronicamente

Processo: 0035590-30.2019.8.19.0014

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Compra e Venda

Autor: JUREDI DE SOUZA COSTA
Réu: ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO

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

Em 27/04/2021

Sentença

JUREDI DE SOUZA COSTA ajuizou "ação de cobrança" contra ESPÓLIO DE FIDÉLIS CARVALHO, ambos qualificados nos autos, com o objetivo de receber o valor relativo ao desfazimento do contrato de compra e venda celebrado em 12/10/2020.

O réu foi citado, por intermédio do inventariante, Lenilson Silva Carvalho (fl. 96), mas não contestou (fl. 116).

Esse, o relatório.

Inicialmente, decreto a revelia, pois o réu deixou fluir em branco o prazo para contestar. Por conseguinte, revela-se cabível o julgamento antecipado do mérito, nos moldes do art. 355, II, do Código de Processo Civil.

Com relação ao mérito, além dos documentos de fls. 13/14 e 15 comprovar a existência do negócio jurídico inicial e da rescisão posterior, não houve contestação, o que torna presumível a verdade dos fatos alegados pela autora.

JULGO, pois, PROCEDENTE O PEDIDO para CONDENAR o réu ao pagamento de R$ 52.856,22, corrigido monetariamente desde 20/03/2019 (fls. 34/39) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Assim, EXTINGO O PROCESSO, com resolução de mérito, nos moldes do art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios, estes que, à luz dos parâmetros fixados no art. 85, § 2º, do CPC, arbitro em 10% do valor da condenação.

Registrada eletronicamente. Publique-se e intimem-se, a teor do art. 206, § 1º, I, da CNCGJ, inclusive.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
128
Carimbado Eletronicamente

Após o trânsito em julgado, intime-se a parte autora para, no prazo de 30 dias, manifestar-se sobre o cumprimento da sentença, sob pena de remessa dos autos para a Central de Arquivamento.

Campos dos Goytacazes, 08/05/2021.

Eron Simas dos Santos - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Eron Simas dos Santos

Em ____/____/_____

Código de Autenticação: **4ZUQ.J48W.W4IR.EJY2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

ERON SIMAS DOS SANTOS:33102 Assinado em 08/05/2021 18:21:10
Local: TJ-RJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
485
Carimbado Eletronicamente

Processo Eletrônico

INTIMAÇÃO VIA POSTAL PARA AUDIÊNCIA

Processo: **0035590-30.2019.8.19.0014**
Distribuído em: 28/10/2019
Classe/Assunto: Cumprimento de sentença - Multa de 10% / Liquidação / Cumprimento / Execução
Exequente: JUREDI DE SOUZA COSTA
Executado: ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO
Representante Legal: LENILSON SILVA CARVALHO

Destinatário: **ESPÓLIO DE FIDELIS CARVALHO representado por LENILSON SILVA CARVALHO**

Endereço: **Rua João Antunes de Freitas, nº 72 - CEP: 28060-330 - Parque São José - Campos dos Goytacazes - RJ**

Data e horário da audiência: **30/01/2024 14:30h**

Local da audiência: Cartório da 1ª Vara Cível - Sala de audiências

Observação:

Fica o destinatário desta correspondência ***INTIMADO*** a comparecer à audiência mencionada munido de documento de identificação, bem como a cumprir as eventuais observações indicadas.

Campos dos Goytacazes,15 de dezembro de 2023

Carlos Vinicius da Silva Pinheiro - Matr. 01/15289
Assino por ordem do MM. Juiz de Direito

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4X3E.Q6NR.MXT7.I8T3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
486
Carimbado Eletronicamente