

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados de São Pedro da Aldeia de São Pedro da Aldeia

Comarca de São Pedro da Aldeia
Cartório da 1ª Vara
Processo: 0007230-98.2015.8.19.0055
Mandado: 2024006340
Documento: 1319/2024/MND



CERTIDÃO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Certifico e dou fé que , nesta data, dirigi-me a R.Feliciano José Mauricio, quadra G, lote17, Condomínio Cruzeiro, São Pedro da Aldeia/ RJ, encontrando o imóvel fechado e com placa de venda, sendo informada pelo porteiro do condomínio que o imóvel está desocupado.Dadas as circunstâncias, não foi possível acessar o interior do imóvel e nem mesmo visualizá-lo, uma vez que o muro é alto, assim, realizei a AVALIAÇÃO INDIRETA DO BEM, que é localizado em condomínio fechado, na beira da rodovia, com pavimentação, calçada, iluminação pública, abastecimento de água, próximo a hospital, em R\$300.00,00(trezentos mil Reais).

Resultado do Mandado: Positivo

São Pedro da Aldeia, 22 de outubro de 2024.

Marília Gabriela dos Santos Tavares Ferreri - 01/28587

Fls.

Processo: 0007230-98.2015.8.19.0055

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Sumário (CADASTRO OU CONVOLAÇÃO ATÉ 17.03.2016) - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMINIO CRUZEIRO

Síndico: LEANDRO BRUNÉLIO DE ALMEIDA

Réu: JOSÉ SOARES DOS SANTOS FARIA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Elisa Pinto da Luz Paes

Em 12/03/2026

Decisão

1. Junte(m)-se a(s) petição(ões) pendente(s), cujo teor já tive acesso.
2. Anote-se sobre o atual endereço do réu;
3. Considerando-se que não houve impugnação à avaliação, HOMOLOGO A AVALIAÇÃO.
4. Preclusa a presente, ao credor para promover a hasta pública.

São Pedro da Aldeia, 26/08/2026.

Elisa Pinto da Luz Paes - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Elisa Pinto da Luz Paes

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4IHS.PE44.HUA1.3RG4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068
SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 01/03

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO, Matrícula nº 06/2280 no IPERJ, Notário e Registrador junto ao Cartório do 1º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, por nomeação na forma da Lei...

CERTIFICA e dá fé, que a(s) 02 (duas) cópia(s) digitalizada(s), anexada(s) à presente como parte integrante, corresponde(m) à ficha da Matrícula nº 22102 do Livro 02 deste Registro Geral de Imóveis, extraída(s) nos termos do Art. 1.055, § 2º do CNCGJ/RJ, constando no mencionado registro, todas as eventuais alterações, anotações, ÔNUS REAIS, INDISPONIBILIDADES ou AÇÕES REAIS E PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS que recaiam sobre o imóvel, seus atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo. O referido é verdade.- **DADA E PASSADA** nesta cidade de São Pedro da Aldeia, Estado do Rio de Janeiro, em 18 (dezoito) de setembro de 2026. Eu, Leila Marcia Lessa Fontes, escrevente substituta, mat. 94/0928, digitei e conferi.-.....

.....
Emolum. - R\$ 124,08; 2% - R\$ 2,48; FETJ - R\$ 24,81; FUNDPERJ - R\$ 10,54; FUNPERJ - R\$ 10,54; FUNARPEN - R\$ 7,44; ValorISS - R\$ 6,20; FUNDAC_PGUERJ - R\$ 1,24; FUNPGALERJ - R\$ 1,24; FUNPGT - R\$ 1,24; Selo de Fiscalização - R\$ 3,27; Valor Total - R\$ 193,08.

Assinado digitalmente

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO
TITULAR



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86782 XYB

Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9BN4X-G6ETH-4UM5M-SN57L>



Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068
SÃO PEDRO DA ALDEIA - RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 02/03

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0022102-12

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

MATRÍCULA N.º 22.102

Data 04 / 01 / 2012

IMÓVEL: unidade condominial correspondente a fração ideal de 0,00268 onde será construída a **unidade nº 17 (dezessete)** na **quadra "G"** do "**Condomínio Cruzeiro**", implantado na Área 01 (um), resultante do desmembramento da área 02 (dois), do desmembramento situado no lugar denominado Campo de Fora, zona urbana deste município de São Pedro da Aldeia, RJ, tendo a referida fração ideal as seguintes dimensões e confrontações: medindo 256,25m² (duzentos e cinquenta e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados), com 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) de frente que faz para a Rua 05 (cinco); nos fundos com 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) confrontando com a unidade condominial nº 15; lado direito com 20,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) confrontando com unidade condominial nº 18; e lado esquerdo na mesma extensão de 20,50m (vinte metros e cinquenta centímetros) confrontando com a unidade condominial nº 16. **PROPRIETÁRIA:** IRMÃOS FRANCESCONI S/A. **REGISTROS ANTERIORES:** L. 02 do Registro Geral sob os nºs R.1-17781, AV.1-18217 e R.1-18676. Eu, *[assinatura]* Escrevente Substituto, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.1-22102. (COMPRA E VENDA). Data: 04 de janeiro de 2012. De acordo com a escritura de compra e venda protocolada sob o nº 53.751, L. 1-C, fl. 183vº, em 06/12/11, lavrada neste Cartório no L. 296, fls. 049/051vº, ato 024, em 05/12/11, IRMÃOS FRANCESCONI S/A, com sede à Rodovia RJ-140, Km 04, Campo Redondo, neste município, inscrita no CNPJ do MF sob o nº 32.100.471/0001-68, no ato, representada pelos seus Diretores José Bulcão da Silveira Filho, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 82-1-00492-2 expedida pelo CREA-RJ em 07/05/98, inscrito no CPF sob o nº 516.420.427-49, residente e domiciliado à Rua João Martins, nº 271-B, Centro, nesta cidade; e Paulo César Pereira Nunes, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº 02418226-3 expedida pelo IFP-RJ em 01/02/94, inscrito no CPF sob o nº 332.428.287-04, este residente e domiciliado na Rodovia RJ-140, Km. 4, Salinas Guarany, em Campo Redondo, neste município, vendeu a **JOSÉ SOARES FARIA**, brasileiro, casado com Hildair Pereira dos Santos Faria em 12/06/70 sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6515/77, motorista, portador da carteira de identidade nº 80.752.439-2 expedida pelo DETRAN-RJ em 22/01/02, inscrito no CPF sob o nº 212.865.407-63, residente e domiciliado à Rua Nilza de Castro, nº 37, Campo Redondo, neste município, o imóvel acima matriculado, pelo valor de R\$10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), o qual está cadastrado na P.M.S.P. Aldeia sob o nº 78209. Condições: nenhuma. **OBS:** a outorgante apresentou no ato da escritura a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob o nº 293922011-17023010, em 09/08/11. Isento de custas e emolumentos (Lei 3350/99, art. 43, IV, DO de 30.12.99 e Ofício nº 1191/2011 de 02.08.2011 da Defensoria Pública deste Estado, representada pelo Dr. Paulo Vinicius Cozzolino Abrahão, matrícula nº 930.808-1). Eu, *[assinatura]* Escrevente Substituto, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

R.2-22102. (PENHORA). Data: 07 de maio de 2025. De acordo com o Termo de Penhora, assinado digitalmente pela Exma. Sra. Elisa Pinto da Luz Paes, Juíza Titular, em 24/09/2024, extraído dos autos do processo nº 0007230-98.2015.8.19.0055, em tramite na 1ª Vara de São Pedro da Aldeia, RJ, protocolado sob o nº 92.463, L. 1-F, fl. 099, em 25/09/2024, sendo autor

-Continua no Verso-



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86782 XYB
Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9BN4X-G6ETH-4UM5M-SN57L>

MATRÍCULA N.º 22102





Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS

EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR

R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119 - LOJA C - CENTRO, CEP: 28941-068
SÃO PEDRO DA ALDEIA – RJ - TEL.: (22) 2621-1331

Pág. 03/03



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º DISTRITO

SÃO PEDRO DA ALDEIA - ESTADO DO RIO DE JANEIRO

CNM: 090233.2.0022102-12

REGISTRO GERAL

(De acordo com o facultado pelo § único do art. 173 da Lei 6015)

Condomínio Cruzeiro e réu José Soares Faria, o imóvel acima matriculado fica penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$65.450,06. Foi nomeado fiel depositário José Soares Faria, CPF nº 212.865.407-63. **CUSTAS:** R\$1.854,09. **Selo Eletrônico nº EEWA 43114 NOQ.** Eu, *[assinatura]*, escrevente, mat. 94/21942, digitei. O Registrador: *[assinatura]*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9BN4X-G6ETH-4UM5M-SN57L>



*Provimentos CNJ nº47/2015, CGJ nº89/2016 e CGJ nº45/2017, regulamentam a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

*A certidão eletrônica foi extraída nos termos do Art. 1.055, §2º do CNCGJ/RJ.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEN 86782 XYB

Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo>

Apresentante

Protocolo: 4843

Data: 18/09/2026

Apresentante: SONIA REGINA OLIVEIRA DA COSTA SOUZA

Andamentos

Data: 18/09/2026

Andamento: PRATICADO

Descrição:

Ato Praticado

Data: 17/09/2026

Andamento: EM EXECUÇÃO CARTÓRIO

Descrição:

Em Execução no Cartório



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA
COMARCA DE SÃO PEDRO DA ALDEIA - RIO DE JANEIRO**

PROCESSO: 0007230-98.2015.8.19.0055

CONDOMÍNIO CRUZEIRO, já qualificado nos autos da Ação de Cobrança de Cota Condominial, movida em face de **JOSÉ SOARES DOS SANTOS FARIA**, em trâmite neste R. Juízo, por sua advogada *infra* assinada, vem à presença de V. Excelência, em atenção ao r. despacho de Index 463, informar que não possui qualquer objeção ou ressalva quanto aos termos do Mandado de Avaliação em Index 451, que resultou no valor de R\$300.000,00 (trezentos mil reais), reflete, em sua ótica, o valor de mercado e a realidade patrimonial do bem executado conforme o estado que se encontra atualmente, demonstrando a diligência e a transparência do processo avaliativo.

Em tempo, conforme informado pelo Ilmo. Cartório de Imóveis, em Index 469, a penhora do imóvel foi efetuada no L. 02 do registro Geral sob o R.2-22102, em 07/05/2025, conforme determinado por V. Excelência em Index 415.

Diante da inércia do Executado em saldar o débito, e não sendo efetivada a adjudicação, faz-se necessária a alienação judicial para a satisfação da execução.



Assim, conforme autorizado pelo Art. 883, do CPC, o Exequente indica a seguinte profissional para atuar no presente caso, por ser habilitada perante a Junta Comercial do Estado e por possuir comprovada expertise na área:

NOME: ALINE MARQUES

TELEFONE: (21) 2509-2147

(21) 2508-7007

(21) 97920-9288

E-MAIL: alinemarquesleiloeira@gmail.com

SITE: www.alinemarquesleiloeira.lrl.br

ENDEREÇO: Avenida Rio Branco, nº 151, 5º andar, Bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20040-006.

Diante do exposto, requer-se a V. Excelência, a nomeação da Leiloeira indicada, para realização da alienação do bem penhorado, por meio de leilão eletrônico ou presencial, em conformidade com o artigo 881 do CPC, bem como a expedição do edital de leilão, com a devida publicação nos meios apropriados, com antecedência mínima prevista em lei e a intimação do executado sobre a designação do leilão

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

Cabo Frio, 07 de Outubro de 2025.

SIMONE PULLIG LOPES DA ROSA

OAB/RJ Nº 117.578



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO



MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 819202513182529

Nome original: Oficio_n%C2%BA_033-2025_92463_Exigenciaassinado.pdf

Data: 03/02/2025 09:54:04

Remetente:

Eufrásio Gonçalves de Mello

SAO PEDRO DA ALDEIA 01 OF DE JUSTICA

TJRJ

Documento: assinado.

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para conhecimento.

Assunto: Comunicação faz.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS
EUFRASIO GONÇALVES DE MELLO – TITULAR
VALTER M. DOS SANTOS - SUBSTITUTO
R. FRANCISCO COELHO PEREIRA, 119, LOJA C, CENTRO
SÃO PEDRO DAALDEIA, RJ - CEP: 28941-068/ TEL.:(22) 2621-1331



São Pedro da Aldeia, 03 de fevereiro de 2025

Ofício nº. 033/2025 – Prot. 92.463
Assunto: comunicação faz
Processo nº.: 0007230-98.2015.8.19.0055

Exma. Sra. Dra. Juíza:

Em atenção ao Ofício nº 35/2025/OF, datado de 30/01/2025, retratando o processo acima mencionado, juntado ao expediente protocolizado sob o nº 92.463, L. 1-F, fl. 099, em 25/09/2024, sendo Autor Condomínio Cruzeiro; e Réu José Soares dos Santos Faria, informo a Vossa Excelência que o registro nele solicitado, encontra-se apto para prática, aguardando, apenas, o pagamento das custas referente aos emolumentos, que importam em R\$2.898,71.

Nos termos do Art. 199, § 1º, III do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado do Rio de Janeiro, o ato será praticado após o pagamento das custas e taxas.

Aguardando a manifestação desse órgão a respeito do presente caso, aproveito o ensejo para renovar a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração.



Documento assinado digitalmente
EUFRASIO GONCALVES DE MELLO
Data: 03/02/2025 09:47:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eutrasio Gonçalves de Mello
Titular

À Exma. Sra. Dra. Elisa Pinto da Luz Paes
DD. Juízo de Direito do Cartório da 1ª Vara de São Pedro da Aldeia - RJ