



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO
GONÇALO - RJ

PROCESSO nº 0026951-58.2016.8.19.0004

CONJUNTO RESIDENCIAL BADI GABRIEL, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente perante Vossa Excelência, através da advogada que esta subscreve, em atenção a ato ordinatório de fls. 313, expor e requerer o que segue:

1. Inicialmente, a parte exequente manifesta a concordância com o laudo de avaliação do imóvel de fls. 312.
2. Requer, portanto, a intimação do Leiloeiro Judicial Sr. **GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO**, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105 e no TJ/RJ sob o nº 015, com escritório profissional situado na Avenida Erasmo Braga, nº 277, sala 608, Centro, Rio de Janeiro/RJ, telefone (21) 2220-0863, celular (21) 9644-60574, email: gustavo@gustavoleiloeiro.com, esite:www.gustavoleiloeiro.llel.br, para que proceda à designação das datas para a realização do leilão público do imóvel, nos termos da avaliação apresentada.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro – RJ, 15 de abril de 2026.

ELIZABETH DA SILVA PEREIRA REIS
OAB/RJ N.º119.928

Fls.

Processo: 0026951-58.2016.8.19.0004

Processo Eletrônico

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

Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL BADI GABRIEL
Síndico: CLAUDIA CRISTINA LUZES PENICHE DO NASCIMENTO
Executado: FÁTIMA MARIA JESUS DE CASTRO RODRIGUES
Executado: IVANILDO RODRIGUES DE PAIVA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Renata de Lima Machado

Em 25/06/2026

Decisão

Ante a ausência de oposição das partes, homologo a avaliação do imóvel penhorado.

Nomeio a leiloeira pública ALINE MARQUES, cujos dados são de conhecimento do cartório, a qual deverá ser intimada para designar as datas da primeira e segunda praças.

Determino a publicação do edital e autorizo a publicação nos sites indicados pelos leiloeiros.

Fixo o preço mínimo em 50% do valor da avaliação.

Arbitro a comissão do leiloeiro em 3% (três por cento) sobre o valor da alienação do imóvel, nos termos do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32.

Expeçam-se os editais com prazo e penalidades dos artigos 884 ,886 e 887 do CPC.

I-se o executado na forma do art. 889 do CPC.

I-se.

São Gonçalo, 30/06/2026.

Renata de Lima Machado - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Renata de Lima Machado

Em ____/____/____



Código de Autenticação: **4LL8.CPTL.FB6J.8TF4**

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



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de São Gonçalo

Processo 0026951-58.2016.8.19.0004
4ª Vara de Cível de São Gonçalo

Exequente: Conjunto Residencial Badi Gabriel
Executado: Fátima Maria Jesus de Castro Rodrigues

Mandado 944/2025 (SCM 2026000529)

AUTO DE AVALIAÇÃO

Imóvel designado por Avenida Presidente Kennedy, 333, bloco 03, apartamento 101, Vila Iara, situado em zona urbana do 1º distrito deste Município de São Gonçalo, cujas descrições e características são as constantes do Cartório do 4º Ofício, na matrícula 34617, inscrito no IPTU sob o nº 137362, e sua fração ideal, onde se encontra edificada uma unidade residencial em alvenaria, constituída por 02 quartos, sala, cozinha com área conjugada, banheiro e pequena varanda. O imóvel possui chão em piso frio, laje, janelas com esquadrias em vidro e alumínio, grade na varanda e portas internas em alumínio, havendo apenas 01 porta de entrada no apartamento, toda em madeira. O condomínio possui garagem/estacionamento interno para os moradores, elevador, serviço de interfone e portaria, havendo duas entradas em ruas distintas para o condomínio. O imóvel se encontra em muito bom estado de conservação e está situado em local provido pelos principais serviços, como energia elétrica, internet, água e esgoto, localizando-se em área central da cidade e com acesso fácil ao comércio local e transporte público, em rua pavimentada.

Avalio o imóvel acima descrito em R\$ 280.000, 00 (duzentos e oitenta mil reais).

São Gonçalo, 27 de janeiro de 2026.

Tatiana Alves Soares Seixas

Oficiala de Justiça Avaliadora

Matr: 01/25539

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central de Mandados São Gonçalo de São Gonçalo

Comarca de São Gonçalo
Cartório da 4ª Vara Cível
Processo: 0026951-58.2016.8.19.0004
Mandado: 2026000529
Documento: 944/2025/MND



CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, nesta data, às 15:35 h, me dirigi à Avenida Presidente Kennedy, 333/101, bloco 03, Vila Iara, nesta cidade, e efetuei a avaliação ordenada, lavrando o Auto que segue em anexo, em 01 lauda, o qual faz parte integrante desta certidão. Assim sendo, devolvo o mandado para que seja determinado o que for de direito.

São Gonçalo, 27 de janeiro de 2026.

Tatiana Alves Soares - 01/25539

Resultado do Mandado: Positivo

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca de São Gonçalo
Cartório da 4ª Vara Cível
Dr. Getúlio Vargas, 2512 4º andar CEP: 24416-000 - Santa Catarina - São Gonçalo - RJ e-mail:
sgo04vciv@tjrj.jus.br



Processo Eletrônico

944/2025/MND

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0026951-58.2016.8.19.0004** Distribuído em: 24/05/2016
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício
Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL BADI GABRIEL
Síndico: CLAUDIA CRISTINA LUZES PENICHE DO NASCIMENTO
Executado: FÁTIMA MARIA JESUS DE CASTRO RODRIGUES
Executado: IVANILDO RODRIGUES DE PAIVA

Nome da Parte Ré: FÁTIMA MARIA JESUS DE CASTRO RODRIGUES E IVANILDO RODRIGUES DE PAIVA

Local da Diligência: Avenida Presidente Kennedy, nº 333, BI 03, Ap 101 - CEP: 24445-000 - Centro - São Gonçalo - RJ.

Despacho: Certifique-se quanto à intimação do executado, conforme determinado no segundo parágrafo de fl. 228. Caso negativo, cumpra-se. Caso positivo, expeça-se mandado de avaliação.

Finalidade: Proceder à avaliação do bem, conforme cópias em anexo.

Descrição do bem: Imóvel situado na Av. Presidente Kennedy, 333, Bloco 03, apto. 101, Centro, São Gonçalo/RJ - CEP 24.445-000, matrícula 34.617 do RGI da 3ª Circunscrição - Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ.

O MM. Juiz de Direito, Dr.(a) **Renata de Lima Machado 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 bem discriminado**, conforme as cópias que seguem em anexo e deste ficam fazendo parte integrante. Eu, Eduardo Freire Ribeiro - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/21190, digitei e eu, Nilza Celia Thomaz do Nascimento - Chefe de Serventia - Matr. 01/15675, subscrevo.

São Gonçalo, 20 de dezembro de 2025.

Nilza Celia Thomaz do Nascimento Chefe de Serventia - Matr. 01/15675
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: : **4KAX.2TZ2.EBBU.UXC4**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)

Mandado: 2026000529 Receb.: 09/01/2026 Limite: 06/02/2026 Oficial: Tatiana Alves Soares



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

34.617

FICHA

01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA
 PODER JUDICIÁRIO
 COMARCA DE SÃO GONÇALO
 REGISTRO DE IMÓVEIS
 DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
 CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

207

Contribuído Eletronicamente

IMÓVEL: Apartamento nº 101, do bloco 03, do Conjunto Residencial Ba= di Gabriel, sito à Av. Pres. Kennedy nº 333, inscrito na FMSG == sob o nº 137.362 e sua fração de 1/240 ávos do terreno designado pela letra A-remanescente, resultante do desmembramento do lote= A, com a área de 5.001,11m2, medindo: 50,00m de frente pela cita da Av., nos fundos mede 47,05m, confrontando com terras de Cami= lo Pugliese ou sucessores, do lado direito mede 103,00m, confron= tando com o Dr. Caramuru Luiz Paes Leme ou sucessores, e do lado esquerdo 114,95m, em 03 alinhamentos, o 1º de 49,55m, confrontan= do com terras da Firma Alvedo & Irmãos ou sucessores, o 2º de = 2,95m, confrontando com a Rua Gervásio Nery e o 3º de 62,45m, == confrontando parte com a Rua Gervásio Nery e parte com o terreno do prédio nº 120.--**PROPRIETÁRIO:** Cooperativa Habitacional dos Fun= cionários Federais, Estaduais e Municipais-CHAFFEM, com sede na= Av. Ernani do Amaral Peixoto nº 300 sala 1004, Niterói, RJ-MT = nº 27.960.152/0001-92.--**REGISTRO ANTERIOR:** 1ª 02, mat.29.538 da= 3ª Circunscrição.-- São Gonçalo, 21 de agosto de 1991.....
 O Tec. Jud.Jur.Autº _____ O Oficial _____

R-01 COMPRA.-- Prot. 67.390.-- Por escritura de 18.05.90, lavrada no = Livro 4218, fls 86, do Cartório do 1º Ofício do Rio de Janeiro, = Fátima Maria Jesus de Castro Rodrigues, contadora e seu marido = Ivanildo Rodrigues de Paiva, motorista, brasileiros, casado pelo = regime da comunhão parcial de bens, CI-IFP nºs 5780.768-7 e 052. = 96129-9 de 25.01.90 e 10.04.79 e CPF nºs 513.972.857/53, respecti= vamente, residentes no endereço do imóvel, por COMPRA e pelo pre= ço de Cr\$ 671.691,52, adquiriram da Cooperativa Habitacional dos= Funcionários Federais, Estaduais e Municipais-CHAFFEM, já qualif= cada, o imóvel objeto desta matrícula.-- São Gonçalo, 21 de agosto = de 1991.....
 O Tec. Jud.Jur.Autº _____

R-02 HIPOTECA.-- Prot. 67.390.-- Por escritura de 18.05.90, lavrada == no Livro 4218, fls 86, do Cartório do 1º Ofício do Rio de Janeiro= ro, Fátima Maria Jesus de Castro Rodrigues e seu marido Ivanildo = Rodrigues de Paiva, já qualificados, HIPOTECARAM em 1º lugar, o= imóvel objeto desta matrícula, em favor da Caixa Econômica Fede= ral, pela quantia de Cr\$ 643.428,32, para pagamento por meio de = 240 meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 6.945,63,=

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

34.617

FICHA

01

VERBO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO



sendo de Cr\$ 8.140,76 com encargos, calculadas segundo o PIS/CP
/TP, à taxa nominal de juros de 9,6% ao ano e efetiva de
10,0338% ao ano, vencendo-se a 1.ª prestação em 14.03.90. - Valor
da Causa: Cr\$ 618.428,32. - São Gonçalo, 21 de agosto de 1990.

O Tec. Jud. Jur. Autº

TERMO DE PENHORA DE IMÓVEL

Processo: **0026951-58.2016.8.19.0004** Distribuição: 24/05/2016
Classe/Assunto: Execução de Título Extrajudicial - CPC - Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício
Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL BADI GABRIEL
Síndico: CLAUDIA CRISTINA LUZES PENICHE DO NASCIMENTO
Executado: FÁTIMA MARIA JESUS DE CASTRO RODRIGUES
Executado: IVANILDO RODRIGUES DE PAIVA

Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL BADI GABRIEL - CNPJ: 32.534.372/0001-94.

Executados: FÁTIMA MARIA JESUS DE CASTRO RODRIGUES - CPF: 513.972.857-53; IVANILDO RODRIGUES DE PAIVA.

Valor do Débito: R\$ 39.656,95 (trinta e nove mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos).

Endereço do Imóvel: Av. Presidente Kennedy, 333, Bloco 03, apto. 101, Centro, São Gonçalo/RJ - CEP 24.445-000, matrícula 34.617 do RGI da 3ª Circunscrição - Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo-RJ.

Na sede do Cartório da 4ª Vara Cível, da Comarca de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, foi procedida à **PENHORA** do imóvel situado no endereço acima para satisfazer a execução, através do presente termo de penhora, extraído do processo acima referido. **O QUE SE CUMpra, OBSERVADAS AS FORMALIDADES LEGAIS.** Dado e passado nesta São Gonçalo . Eu, Eduardo Freire Ribeiro - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/21190, digitei e conferi. E eu, Nilza Celia Thomaz do Nascimento - Chefe de Serventia - Matr. 01/15675, o subscrevo .

São Gonçalo ,09 de novembro de 2023

Renata de Lima Machado
Juiz de Direito

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4Y6P.TYWJ.S6JH.M7S3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos