



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
0149200-27.2009.5.01.0030
: SINDICATO AUX ADM ESCOLAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
: INSTITUTO ANALICE LTDA - EPP E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 458241b

Destinatário: ESTACIONAMENTO COROA DE SANTA CRUZ LTDA -

ME

PROCESSO: 0149200-27.2009.5.01.0030

RECLAMANTE: SINDICATO AUX ADM ESCOLAR DO ESTADO DO RIO DE

JANEIRO

RECLAMADO: Instituto Analice Ltda-EPP e Outros

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao mandado retro, me dirigi em 26/02/25 às 11:50, à Rua Felipe Cardoso, 929, Santa Cruz, nesta cidade, e sendo aí notifiquei Carlos Alberto Pereira do teor do mandado, tendo ele ficado ciente da notificação, aceitado a contrafé, mas sem assinar o original.

Na ocasião da diligência, assim como nas anteriores ocorridas em 09/12 e 20/01/25, fui informada de que o Estacionamento Coroa de Santa Cruz Ltda-ME não funciona mais no local.

Na ocasião da última diligência esta oficial foi recebida pelo Sr. Carlos Alberto que declarou alugar o terreno do executado João Baptista da Costa que só aparece no local para receber o aluguel. Esta oficial explicou ao Sr. Carlos Alberto Pereira de que os valores deveriam ser depositados em juízo, ocasião na qual ele questionou que se não pagar o aluguel será impedido de trabalhar pelo executado. Acrescentou que o valor do aluguel é de

R\$ 2.500,00 e é pago todo dia 25 em mãos, sendo certo que o Sr. I João Baptista vem receber pessoalmente.

Visando a efetividade da execução, esta oficial observou que o pagamento feito pelos usuários do estacionamento é através do **PIX 74729608704** de titularidade do Sr. Carlos Alberto Pereira. O local não possui uma estrutura organizada, sendo composto de um terreno, uma varanda e um banheiro. Não há catraca de entrada, tampouco controle dos carros que ingressam.

Esta oficial dispensou o uso de viatura policial, uma vez que não houver resistência no cumprimento do mandado.

Sendo assim, submeto a presente certidão ao elevado exame de V. Exa., acrescentando que este Oficial de Justiça está à inteira disposição deste MM. Juízo para eventuais esclarecimentos ou novas diligências que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 05 de Março de 2025.

Simone de Oliveira Xavier

Oficial de Justiça Avaliador

TRT 1ª Região

TERMO DE RECOLHIMENTO

Nesta data, recolho o presente mandado à MM. Juízo da 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro para as providências legais.

Rio de Janeiro, 05 de Março de 2025.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
30ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO

ATOrd 0149200-27.2009.5.01.0030

RECLAMANTE: SINDICATO AUX ADM ESCOLAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RECLAMADO: INSTITUTO ANALICE LTDA - EPP E OUTROS (2)

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - PJe-JT

DESTINATÁRIO: JOAO BAPTISTA DA COSTA

LOCAL DA DILIGÊNCIA: RUA FELIPE CARDOSO, Nº 929, SANTA CRUZ, RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 23515-000

O MM. Juiz NIKOLAI NOWOSH da 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, no uso de suas atribuições legais, MANDA ao Sr. Oficial de Justiça a quem este for distribuído que, em seu cumprimento, dirija-se ao endereço acima indicado e, sendo aí, **PROCEDA A PENHORA E AVALIAÇÃO em face do imóvel de propriedade do executado JOAO BAPTISTA DA COSTA CPF: 332.649.887-04**, para a garantia da execução dos valores abaixo indicados, considerando o despacho de Id 463756e, e que os documentos de Ids e642b46, afe7e46, d54bd40, e1ea983, 5ea0469 e 795a228 , comprovam a posse do bem pelo executado, devendo o Oficial de Justiça compulsar os autos e verificar os referidos documentos para o cumprimento da diligência.

Total: R\$ 922.250,15.

Havendo necessidade, fica o Oficial de Justiça autorizado a requisitar auxílio de força policial e a dar cumprimento à presente ordem, mesmo que, excepcionalmente, após as 20 horas, e nos domingos e feriados.

Por determinação do(a) MM. Juiz(a) desta unidade, o presente mandado foi expedido e assinado pelo usuario.nome abaixo (art. 250, VI, CPC)

RIO DE JANEIRO/RJ, 07 de outubro de 2025.

MARIA CRISTINA DA SILVA MORROT COELHO

Servidor



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

ATOrd 0149200-27.2009.5.01.0030

RECLAMANTE: SINDICATO AUX ADM ESCOLAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RECLAMADO: INSTITUTO ANALICE LTDA - EPP E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 5360ecd

Destinatário: JOAO BAPTISTA DA COSTA

Certifico que, em cumprimento ao r. mandado, compareci ao endereço indicado, no dia 03/11/25, onde **PROCEDI** À PENHORA sobre os Direitos Possessórios sobre o imóvel localizado na rua Felipe Cardoso 929, Santa Cruz, RJ, conforme auto de penhora em anexo.

Ressalto que o sr Carlos Alberto Pereira, CPF: 747.296.087-04, funcionário do estacionamento, ficou ciente sobre a penhora realizada e se comprometeu a dar ciência ao sr João Batista da Costa.

Face ao exposto, recolho o presente, nesta data, para fins de direito

Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2025

DANIEL ALBERTO LAGE FERREIRA JUNIOR

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por DANIEL ALBERTO LAGE FERREIRA JUNIOR, em 04/11/2025, às 20:56:43 - 1ed60f1
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1A REGIAO:02578421000120
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25110420555869900000245515501?instancia=1>
Número do processo: 0149200-27.2009.5.01.0030
Número do documento: 25110420555869900000245515501



30ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO

ATOrd 0149200-27.2009.5.01.0030

RECLAMANTE: SINDICATO AUX ADM ESCOLAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RECLAMADO: INSTITUTO ANALICE LTDA - EPP E OUTROS (2)

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO SOBRE DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE IMÓVEL

Aos 03 dias do mês de Novembro do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), na RUA FELIPE CARDOSO, Nº 929, SANTA CRUZ, RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 23515-000 em cumprimento ao mandado do Id nº 5360ecd ,expedido por ordem do MM. Juiz do Trabalho da 30ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO, na execução movida por SINDICATO AUX ADM ESCOLAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO contra INSTITUTO ANALICE LTDA - EPP E OUTROS (2) para a cobrança da dívida de R\$ 922.250,15 (novecentos e vinte e dois mil, duzentos e cinquenta reais e quinze centavos), PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO SOBRE OS DIREITOS POSSESSÓRIOS SOBRE o bem a seguir discriminado:

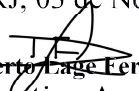
Descrição Oficial do Imóvel : Penhora dos direitos possessórios incidentes sobre o imóvel da Rua Felipe Cardoso, nº 929, Bairro de Santa Cruz, Rio de Janeiro – RJ, CEP 23.515-000.

Ressalto que ante a ausência de matrícula e certidão de Ônus Reais, a penhora foi feita por estimativa, levando-se em conta que o imóvel encontrado é um estacionamento para veículos de aproximadamente 880m2, conforme fotos abaixo.

Avaliação: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

Para constar, lavrei o presente.

Rio de Janeiro/RJ, 03 de Novembro de 2025

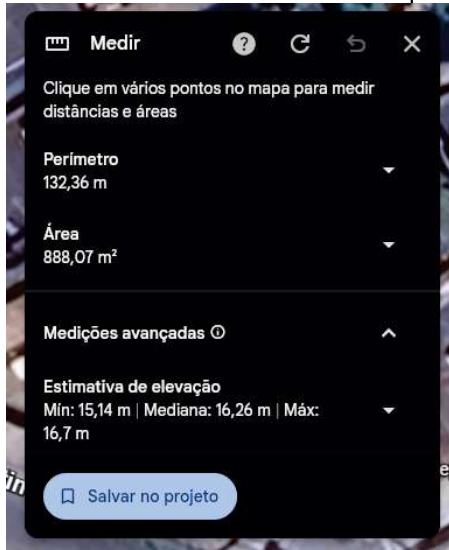

Daniel Alberto Lage Ferreira Júnior
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula 86.380



Avaliação Rua Felipe Cardoso 929 – Santa Cruz



Trata-se de um estacionamento de aproximadamente 880m2





Terreno similar na mesma Rua, é anunciado por R\$571,00 o m²

[Início](#) > > > Rua Felipe Cardoso

1 Terrenos, Lotes e Condomínios para venda na Rua Felipe Cardoso em Rio de Janeiro - RJ

Lote/Terreno para comprar com 1749 m² em
Santa Cruz, Rio de Janeiro
Rua Felipe Cardoso
1749 m²
R\$ 1.000.000
Telefone Mensagem

https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/rj+rio-de-janeiro/rua-felipe-cardoso/?transacao=venda&onde=%2CRio+de+Janeiro%2CRio+de+Janeiro%2C%2C%2CRua+Felipe+Cardoso%2C%2Cstreet%2CBR%3ERio+de+Janeiro%3ENULL%3ERio+de+Janeiro%3EZona+Oeste%3ESanta+Cruz%2C-22.927719%2C-43.677251%2C&tipos=lote-terreno_residencial%2Cponto-comercial_comercial

Considerando que o despacho 463756e determinou a penhora dos direitos possessórios incidentes sobre o imóvel, ante a ausência de certidão de ônus Reais e demais documentos relativos ao imóvel, a avaliação é de R\$390.000,00





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro

ATOrd 0149200-27.2009.5.01.0030

RECLAMANTE: SINDICATO AUX ADM ESCOLAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

RECLAMADO: INSTITUTO ANALICE LTDA - EPP, LAERTE DA MOTTA FERREIRA
- ESPOLIO DE (CPF:001.682.117-34), JOAO BAPTISTA DA COSTA

DESPACHO - PJe - JT

Julgo válida a penhora realizada id [1ed60f1](#).

Diante disso, determino:

1 - Dê-se ciência acerca da penhora nos termos do art. 884 da CLT.

2 - Registre-se a penhora no Cartório competente.

3 - Decorrido prazo supra *"in albis"*, designe-se para a realização dos trabalhos o leiloeiro Srº PAULO AUGUSTO BOTELHO, INCLUSIVE COMO FIEL DEPOSITÁRIO, que deverá ser intimado para ciência e providências cabíveis, por meio do e-mail pauloaugustobotelholeiloeiro@gmail.com;

4 - Fica, desde já, autorizado, ao Sr.Leiloeiro, designar data para realização do leilão, sendo certo que os valores das arrematações serão estudadas por este Juízo caso a caso;

5 - Fixo os honorários do leiloeiro em 5% do valor da arrematação, que deverá ser pago pelo ARREMATANTE, para que não se alegue prejuízo das partes no processo de execução;

6 - Nos casos em que a executada efetuar o pagamento da condenação antes da realização do leilão, efetuar acordos na execução ou exercer o direito de remição, é assegurado ao leiloeiro a importância de 2% do valor pago ou acordado, bem como o ressarcimento das suas despesas, desde que devidamente comprovadas nos autos.

Cumpra-se conforme determinado, dando-se ciência às partes.

RIO DE JANEIRO/RJ, 05 de novembro de 2025.

**4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**

Rua do Prado, 41, Loja 101, Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ

CEP 23555-012

Tel. (21) 3401-7252

www.4rgirj.com.br

Exmo Sr Dr Juiz da 30ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro

Ofício nº 27733 4RGI/RJ Rio de Janeiro, 20/02/26

Processo: 01492002720095010030

Prenotação: 747356

MM Juiz,

Ao cumprimentar Vossa Excelência, informo que, em atenção ao ofício expedido por este r. Juízo nos autos em epígrafe, a solicitação de registro de penhora de direitos possessórios **não se encontra apta para ser efetivada**, pelas razões de ordem fática e jurídica que passo a expor:

I. DA IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO DE POSSE

O registro de penhora sobre direitos possessórios de bem imóvel em sede de Registro Geral de Imóveis é inexecutável, uma vez que os atos que envolvem direitos possessórios não são passíveis de matrícula/registro no Serviço de Registro de Imóveis, salvo exceções expressamente previstas no artigo 167, I, 36 e 41 da Lei 6015/73 (imissão provisória na posse e legitimação de posse, respectivamente).

Nesse sentido, leciona Vitor Frederico Kümpel que "*A posse, por si só, não adentra o Registro de Imóveis, pois não existe previsão normativa para o seu registro ou averbação na matrícula do imóvel,*

**4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**

Rua do Prado, 41, Loja 101, Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ

CEP 23555-012

Tel. (21) 3401-7252

www.4rgirj.com.br

nem no rol do artigo 167da Lei de Registros Públicos (nº 6015/1973), tampouco em outros dispositivos legais”¹

Ademais, conforme comando do artigo 1245 do Código Civil/2002, os atos registráveis em sede de RGI são apenas aqueles relacionados a direitos reais, dispondo o dispositivo que “transfere-se entre vivos **a propriedade** mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.” (grifo nosso).

O dispositivo deixa claro que o objeto da transferência deve ser a propriedade do imóvel e não a posse. E nesse sentido existe inequívoco entendimento jurisprudencial consolidado de que deve-se fazer distinção entre os dois institutos.

Em sede jurisprudencial, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), no REsp 17390421, por unanimidade, reconheceu expressamente que existe autonomia entre o direito de propriedade e o direito de posse. ²

A posse imobiliária se apresenta como uma situação de fato, o que delimita seu menor alcance e apesar de gerar um conjunto de atributos ao seu possuidor, tais atributos não estão sintetizados em um título registrável.

II. DOS REQUISITOS PARA ABERTURA DA MATRÍCULA

Sendo ultrapassada a questão de inviabilidade registral da posse acima exposta, deve-se ainda observar os requisitos mínimos para abertura de matrícula, uma vez que nada consta neste registro em

¹ Kümpel, Vitor Frederico *et al.* *Tratado Notarial e Registral vol.5/1ª ed. São Paulo: YK Editora, 2020.*

² STJ - 3ª Turma-Recurso Especial Nº 1.984.847 - MG (2022/0034249-0); Acórdão de 21/06/2022 – Relatora: Min. Nancy Andrighi



4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

Rua do Prado, 41, Loja 101, Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ

CEP 23555-012

Tel. (21) 3401-7252

www.4rgirj.com.br

nome de quem quer que seja, o imóvel objeto da penhora, inexistindo cadastro de tal imóvel em nossos indicadores reais ou pessoais.

Assim, em estrita observância aos princípios da especialidade objetiva e subjetiva, preconizados no artigo 176, inciso II, itens 3, 4 e 5 da lei 6015/1973, bem como no artigo 1047, X e XI do Código de Normas da CGJ/RJ – Parte extrajudicial, para que fosse possível o cumprimento da determinação seria necessário ainda que nos fossem informados os dados do imóvel e dos atuais proprietários, *ipse liter*:

Lei 6015/1973. Art.176 (...)

II - são requisitos da matrícula:

(...)

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

Tais princípios, que também são normas de observância obrigatória, sob pena de responsabilidade do Oficial Registrador, garantem segurança jurídica ao exigir a individualização clara do objeto e dos

**4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**

Rua do Prado, 41, Loja 101, Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ

CEP 23555-012

Tel. (21) 3401-7252

www.4rgirj.com.br

sujeitos envolvidos. A especialidade objetiva refere-se à perfeita descrição física do imóvel (área, confrontantes, localização), enquanto a especialidade subjetiva exige a qualificação completa dos titulares (nome, CPF, estado civil, endereço), ambos cruciais para a segurança jurídica.

Além dos requisitos acima expostos, em razão da necessidade de abertura de matrícula para o imóvel, deverá ser providenciada pelas partes interessadas, por meio de profissional técnico habilitado, a demarcação poligonal da área do imóvel no site do mapa Registro de imóveis do Brasil e a apresentação de memorial descritivo e planta de situação acompanhados de ART/RRT do profissional técnico responsável por sua elaboração, tudo em conformidade com o artigo 343-F, inciso II do Código Nacional de Normas do Conselho Nacional de Justiça – CNJ.

III. DOS REQUISITOS PARA O REGISTRO DA PENHORA

Caso possível a superação das matérias acima elencadas, temos ainda por imposição legal a observância dos requisitos necessários ao registro da penhora, elencados nos artigos 1.208 a 1.210 do Código de Normas da CGJ/RJ – Parte extrajudicial, quais sejam:

1) Auto ou termo de penhora que conterá:

- I – o juízo que deferiu a penhora e o número do processo;
- II – a indicação do dia, do mês, do ano e do lugar em que foi feita;
- III – os nomes do exequente e do executado;
- IV – a descrição dos bens penhorados, com as suas características; e
- V – a nomeação do depositário dos bens.

**4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**

Rua do Prado, 41, Loja 101, Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ

CEP 23555-012

Tel. (21) 3401-7252

www.4rgirj.com.br

- 2) Pagamento dos emolumentos devidos pelo interessado.
- 3) Valor da causa ou da dívida ou, ainda, o da avaliação do bem ou dos bens, que servirá de base para a cobrança dos emolumentos.

IV. INTERESSE NO REGISTRO DA PENHORA

Finalmente, argumenta este oficial, sob censura, a falta de utilidade do registro da constrição, nos termos a seguir.

O registro da penhora no Registro Geral de Imóveis tem por escopo dar publicidade e eficácia erga omnes à constrição judicial, impedindo que o imóvel seja vendido ou transferido a terceiros, garantindo a preferência do credor na satisfação do crédito e protegendo o bem contra fraudes à execução.

No caso concreto não existe até o presente momento qualquer informação sobre o imóvel ou sobre seus eventuais proprietários nesta serventia, de maneira que inócuo seria o registro de penhora de imóvel inexistente em nossos cadastros para fins de salvaguardar a satisfação do crédito do exequente na presente ação, uma vez que se inexistente registro do imóvel, inexistente possibilidade de transação ou oneração do mesmo a terceiros.

O interesse de agir baseia-se no binômio necessidade-utilidade. A parte precisa demonstrar que a ação é necessária para obter o bem da vida e que a via escolhida é útil/adequada.

Segundo Nelson Nery Jr "agir pode ter significado processual e extraprocessual, ao passo que 'INTERESSE PROCESSUAL' significa, univocamente, entidade que tem eficácia endoprocessual. Existe INTERESSE PROCESSUAL quando a parte tem necessidade de ir a juízo para alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela jurisdicional pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático.

**4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**

Rua do Prado, 41, Loja 101, Santa Cruz - Rio de Janeiro/RJ

CEP 23555-012

Tel. (21) 3401-7252

www.4rgirj.com.br

Verifica-se o INTERESSE PROCESSUAL quando o direito tiver sido ameaçado ou efetivamente violado".³

A contrário senso da lição acima, podemos afirmar que o INTERESSE EXTRAPROCESSUAL se baseia na necessidade da prestação extrajudicial a fim de alcançar a tutela pretendida e, ainda, quando essa tutela pode trazer-lhe alguma utilidade do ponto de vista prático, ou seja, quando houver direito ameaçado ou efetivamente violado, o que não nos parece se adequar ao caso sob análise.

Pedimos que em eventual resposta que se mencione o número de ofício do 4º RGI e o número da prenotação em epígrafe.

Aproveito a oportunidade para apresentar protestos de elevado respeito e distinta consideração.

Alexis M. Cavichini T. de Siqueira
Oficial de Registro de Imóveis
Mat. 90/334

³ NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante. 7 ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003

