



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
0193500-91.1997.5.01.0031

RECLAMANTE: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM
RECLAMADO: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA., LUIZ FERNANDO MARTINS
VASCONCELOS, MARIA BEATRIZ MARINS FERNANDES, GILDO FARIAS
MONTEIRO, EZEQUIEL CAETANO GONCALVES

DESPACHO PJe-JT

Vistos.

Os autos vieram conclusos para apreciação do requerimento de fraude à execução da transação imobiliária realizada entre o executado LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS e a empresa RODUCA PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, referente ao imóvel situado na Rua do Arroz, 82 - A - Penha Circular, conforme certidão de Declaração sobre Operações Imobiliárias juntada aos autos em ID 4cf5e0c.

Anteriormente, o juízo indeferiu o pedido do exequente em razão de ter sido constatado que não foi procedida a venda do imóvel ora mencionado, sendo somente registrado a promessa de compra e venda (vide despacho de ID 0c3af15).

O autor se insurgiu contra o indeferimento e interpôs o Agravo de Petição de ID e9a9ac3, tendo sido dado provimento, em parte, para que o juízo reavaliasse a questão atinente à alegada "fraude à execução", mas sem o obstáculo da "ausência de registro de alienação", devendo antes, porém, proceder à intimação da "promissária compradora", na pessoa de sua sócia, Sra. ROBERTA MACHADO NEVES (art. 792, § 4º, do CPC/2015), assim como intimar o terceiro ("proprietário") em nome de quem se encontra o imóvel matriculado sob o nº 150447, descrito no registro imobiliário que instruiu os autos.

Assim, o juízo determinou a intimação da Sra. ROBERTA MACHADO NEVES e do Banco Santander.

Manifestação do Banco Santander juntada no ID 9386943.

A Sra. Roberta, devidamente intimada (ID 8ac066b), ficou-se inerte.

DECIDO.

A fraude à execução constitui um ilícito processual, podendo ser declarada de ofício, pois basta a alienação ou a simples oneração de bens do patrimônio do devedor, ao tempo em que já corria contra o mesmo demanda capaz de reduzi-lo à insolvência (Art. 792, IV, do nCPC).

Inicialmente, conforme esclarecido pelo acórdão de #id: db3c165, a ausência de registro, na matrícula do imóvel, do compromisso de compra e venda não obsta a fluência dos direitos inerentes ao respectivo negócio jurídico, sendo certo que constitui direito real "o direito do promitente comprador do imóvel" (art. 1.225, inciso VII, do Código Civil).

Com efeito, a alienação do imóvel constricto através de contrato de promessa de compra e venda se deu em em 28/01/2019 (ID 3165a77), ou seja, **muito após o ajuizamento da presente ação, o que, no caso, faz presumir a má fé.**

Declaro, neste ato, portanto, a fraude à execução na alienação do imóvel de propriedade do executado LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS, CPF: 425.144.607-00, situado na da Rua do Arroz, 82 - A - Penha Circular, em razão da venda fraudulenta para a empresa Reduca Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda que possui como sócia a Sra. ROBERTA MACHADO NEVES.

Intimem-se as partes, bem como a Sra. Roberta por edital.

Decorrido o prazo, expeça-se mandado de penhora e avaliação em face do executado LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS, CPF: 425.144.607-00, devendo a constrição recair sobre o imóvel de situado na rua do Arroz, 82 - A - Penha Circular, **conforme certidão de ônus reais de ID c6c7d4a que deverá ser anexada ao mandado.**

Com o auto de penhora, ante os termos do art. 884 da CLT, determino a ciência às partes, da garantia da execução realizada através de penhora de imóvel do Réu.

Decorrido o prazo sem embargos, julgo subsistente a penhora.

Intime-se a parte autora para que se manifeste acerca do interesse na adjudicação do bem constricto, em 5 dias, na forma dos artigos 825 e 846 do CPC.

Em caso positivo, voltem conclusos.

Silente, expeça-se ofício ao 8º RGI, para que proceda a averbação da penhora do imóvel, ressaltando que o Autor é beneficiário da gratuidade de justiça que abarca custas e emolumentos, inclusive ao serviço extrajudicial.

Averbada, encaminhem-se os autos à CAEX para designação de leilão unificado, na forma do disposto no Ato Conjunto 7/2019 do e. Regional, devendo a Secretaria providenciar a certificação nos autos do que estipulado no §2º do artigo 4º do referido Ato:

I - CNPJ ou CPF do(s) executado(s):

II – id. do auto de penhora; ;

III - id. auto de depósito ou despacho designando o fiel depositário;

IV - id. do auto de entrada, em caso de bens removidos na Capital;

V - id. do despacho encaminhando o bem a leilão;

VI – id. da certidão de registro de imóveis completa com o registro da penhora, caso a penhora incida sobre bem imóvel;

VIII – no caso de alienação fiduciária, informar o valor dos direitos decorrentes da alienação (valor financiado e o valor pago);

IX – id. do Extrato do Detran, caso a penhora incida sobre veículo;

X- id. dos Endereços de terceiros a serem intimados (ex. credor hipotecário, coproprietário, cônjuges, credor fiduciário, etc.)

Jlcj

RIO DE JANEIRO/RJ, 11 de abril de 2025.

ADRIANA MAIA DE LIMA

Juíza do Trabalho Titular



Documento assinado eletronicamente por ADRIANA MAIA DE LIMA, em 11/04/2025, às 16:36:21 - ae2d057
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25041110382807400000225616125?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 25041110382807400000225616125



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
31ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO
0193500-91.1997.5.01.0031
: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM
: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA. E OUTROS (4)

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - PJe

DESTINATÁRIO/LOCAL DA DILIGÊNCIA: LUIZ FERNANDO
MARTINS VASCONCELOS
RUA DO ARROZ, 82 - A, PENHA CIRCULAR, RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 21011-070

O/A MM. Juiz(a) ADRIANA MAIA DE LIMA da 31ª 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 do executado LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS, CPF: 425.144.607-00, devendo a constrição recair sobre o imóvel de situado na rua do Arroz, 82 - A - Penha Circular, conforme certidão de ônus reais de ID c6c7d4a, anexa ao mandado.

R\$

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.
Em caso de dúvida, acesse a página:

<http://www.trt1.jus.br/processo-judicial-eletronico>

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, 21 de maio de 2025.

PEDRO HENRIQUE CAVALCANTI BARBOSA
Assessor



Documento assinado eletronicamente por PEDRO HENRIQUE CAVALCANTI BARBOSA, em 21/05/2025, às 14:40:35 - 46377dd
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25052114403042900000228618538?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 25052114403042900000228618538

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 150447	Nº: 01	Lº: 4AN FLS.: 236 Nº: 114682

IMÓVEL: RUA DO ARROZ, Nº 82 - LOJA "A", e a fração ideal de 1/9 do domínio útil do respectivo terreno foreiro a União, medindo em sua totalidade: 27,88m de frente para a Rua da Farinha, 3,00m em canto chanfrado, 45º sobre a esquina da Rua do Arroz, 11,05m à direita; 8,93m à esquerda e 30,00m nos fundos; confrontando do lado direito com o Lote nº 22 da Rua "I"; do lado esquerdo com a Rua do Arroz, e nos fundos com o Lote nº 2 da Rua do Arroz, todos pertencentes ao Banco Mercantil de Niterói S/A ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** BANCO REAL S/A, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 2DA-5, fls. 160, sob nº 60175, R-1 (8º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por incorporação ao Banco Mercantil de Niterói S/A, conforme Alvará de Licença nº 1483 e Mandado dado e passado em 26/10/1982 pelo Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos, registrado em 16/11/1982. Inscrito no **FRE** sob o nº 1550182-8 . fom. Rio de Janeiro, RJ, 18 de abril de 2001. O OFICIAL.

AV-1-150444 - **CONSIGNAÇÃO:** A presente matrícula foi aberta em face do encerramento da matrícula nº 60175, às fls. 160 do Lº 2DA-5 . fom. Rio de Janeiro, RJ, 18 de abril de 2001. O OFICIAL.

AV-2-150447 - **RETIFICAÇÃO "EX-OFFÍCIO" DO ATO AV-1:** Com fulcro no artigo 213 parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, fica retificado o ato AV-1, quanto ao número da matrícula para: **150447**, e não como constou. dst. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2005. O OFICIAL.

R-3-150447 - **TÍTULO:** INCORPORAÇÃO. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do requerimento de 24/07/2005, hoje arquivado, de conformidade com a ata da AGE de 28/01/2000, publicada no D.O.E. de 11/05/2000. **VALOR:** R\$39.044,00. **TRANSMISSÃO:** **GUIA** Nº isento por decisão proferida no proc. nº 04/321232/2004, com base no artigo 156, 2º, I da Constituição Federal de 1988 e no artigo 6º, II da lei Municipal nº 1364 de 19/12/1988. Inscrito no **FRE** nº 1.550.182-8, **CL** nº 12079-0. **TRANSMITENTE:** BANCO REAL S/A, qualificado na matrícula. **ADQUIRENTE:** BANCO ABN AMRO S/A, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, com sede em São Paulo-SP. dst. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2005. O OFICIAL.

AV-4-150447 - **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO.** Nos termos do requerimento de 24/07/2005, e conforme AGE de 31/03/2000, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 103.027/00-2, em 05/06/2000, hoje arquivados, fica averbado que o Banco ABN Amro S/A passou a denominar-se **BANCO ABN AMRO REAL S/A**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2005. O OFICIAL.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CQ

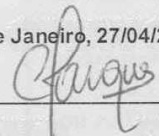
0407291

CERTIFICADO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matricula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo. Oficial ARNALDO COLOCCI NETTO - Matr. 06/1441

Substitutos:

() Carlos Eduardo F. Colocci Mat. Nº: 943655	() Pedro Augusto F. Colocci Mat. Nº: 944137	() Ana Maria P. Barbosa Mat. Nº: 944166
() Nilza de C. L. Marques Mat. Nº: 941646	() Isabella Correa N. Peres Mat. Nº: 946115	() Glaucemilde P. S.Souza Mat. Nº: 941647
() Fábio de O. Marques Mat. Nº: 948427		

Rio de Janeiro, 27/04/2022.

Ass.: 

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEBZ/64647 IBF



Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/SFE_CPA/Default.aspx

Emol.:	0,00
Fundperj:	0,00
FETJ:	0,00
Funperj:	0,00
Funarpen:	0,00
I.S.S:	0,00
Total:	0,00

RECIBO nº 22/012551, do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Recebemos a quantia de R\$ 0,00 de DEFENSORIA PUBLICA, pela emissão da presente certidão, solicitada em 27/04/2022. Recibo emitido por quem assinou a certidão.



Assinado eletronicamente por: LUIZ FELIPE OROFINO SOUTO CEZAR - Juntado em: 25/05/2022 08:57:16 - c6c7d4a
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/22052508570886800000154047500?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 22052508570886800000154047500



Documento assinado eletronicamente por PEDRO HENRIQUE CAVALCANTI BARBOSA, em 21/05/2025, às 14:40:35 - f7bc43e
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25052114403106300000228618539?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 25052114403106300000228618539



Valide aqui
este documento

OITAVO

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

25/022638

OFICIAL: Dr. ARNALDO COLOCCI NETTO
Av. PRESIDENTE VARGAS, 542 - 2º ANDAR - 20071-000 - CENTRO
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL

JF

MATRICULA	FICHA	INDICADOR REAL
Nº: 150447	Nº: 01	Lº: 4AN FLS.: 236 Nº: 114682

IMÓVEL: RUA DO ARROZ, Nº 82 - LOJA "A", e a fração ideal de 1/9 do domínio útil do respectivo terreno foreiro a União, medindo em sua totalidade: 27,88m de frente para a Rua da Farinha, 3,00m em canto chanfrado, 45º sobre a esquina da Rua do Arroz, 11,05m à direita; 8,93m à esquerda e 30,00m nos fundos; confrontando do lado direito com o Lote nº 22 da Rua "I"; do lado esquerdo com a Rua do Arroz, e nos fundos com o Lote nº 2 da Rua do Arroz, todos pertencentes ao Banco Mercantil de Niterói S/A ou sucessores. **PROPRIETÁRIO:** BANCO REAL S/A, com sede nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Lº 2DA-5, fls. 160, sob nº 60175, R-1 (8º RGI). **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Havido por incorporação ao Banco Mercantil de Niterói S/A, conforme Alvará de Licença nº 1483 e Mandado dado e passado em 26/10/1982 pelo Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos, registrado em 16/11/1982. Inscrito no **FRE** sob o nº 1550182-8. fom. Rio de Janeiro, RJ, 18 de abril de 2001. O OFICIAL.

AV-1-150444- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face do encerramento da matrícula nº 60175, às fls. 160 do Lº 2DA-5. fom. Rio de Janeiro, RJ, 18 de abril de 2001. O OFICIAL.

AV-2-150447 - RETIFICAÇÃO "EX-OFFÍCIO" DO ATO AV-1. Com fulcro no artigo 213 parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, fica retificado o ato AV-1, quanto ao número da matrícula para: **150447**, e não como constou. dst. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2005. O OFICIAL.

R-3-150447 - TÍTULO: INCORPORAÇÃO. FORMA DO TÍTULO: Nos termos do requerimento de 24/07/2005, hoje arquivado, de conformidade com a ata da AGE de 28/01/2000, publicada no D.O.E. de 11/05/2000. **VALOR:** R\$39.044,00. **TRANSMISSÃO: GUIA N°** isento por decisão proferida no proc. nº 04/321232/2004, com base no artigo 156, 2º, I da Constituição Federal de 1988 e no artigo 6º, II da Lei Municipal nº 1364 de 19/12/1988. Inscrito no **FRE** nº 1.550.182-8, **CL** nº 12079-0. **TRANSMITENTE:** BANCO REAL S/A, qualificado na matrícula. **ADQUIRENTE:** BANCO ABN AMRO S/A, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, com sede em São Paulo-SP. dst. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2005. O OFICIAL.

AV-4-150447 - MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO. Nos termos do requerimento de 24/07/2005, e conforme AGE de 31/03/2000, devidamente registrada na JUCESP sob o nº 103.027/00-2, em 05/06/2000, hoje arquivado, fica averbado que o Banco ABN Amro S/A passou a denominar-se **BANCO ABN AMRO REAL S/A**. dst. Rio de Janeiro, RJ, 06 de setembro de 2005. O OFICIAL.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEG4D-63QTY-RYGJS-N69GQ>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CEG4D-63QTY-RYGJS-N69GQ>

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica dos atos da Ficha Matrícula a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, dela constando as ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, e prenotações realizadas até o dia 11/08/2025. Certidão expedida às **11:03h**. JF. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 12/08/2025. O OFICIAL.

"Provimentos CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamentam a emissão de certidões eletrônicas pelos serviços de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro"

Poder Judiciário - TJERJ Corregedoria Geral da Justiça Selo Eletrônico de Fiscalização EEZA/29833 IMT  Consulte a validade do selo em: http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaSelo/	Emol.:	
	Selo:	0,00
	20% FETJ:	0,00
	5% FUNDPERJ:	0,00
	5% FUNPERJ:	0,00
	4%	0,00
	FUNARPEN	0,00
	2% PMCMV:	0,00
	5% I.S.S.:	0,00
	TOTAL:	0,00

RECIBO da certidão nº **25/022638**, do **8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**. Recebemos a quantia de **R\$ 0,00** de **31 VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO**, pela emissão da presente certidão, solicitada em **12/08/2025**. Recibo emitido por quem assinou a certidão.

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
31ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO
ATOrd 0193500-91.1997.5.01.0031
RECLAMANTE: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM
RECLAMADO: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA. E OUTROS (4)

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - PJe

DESTINATÁRIO/LOCAL DA DILIGÊNCIA: LUIZ FERNANDO
MARTINS VASCONCELOS
RUA DO ARROZ, 82 - A, PENHA CIRCULAR, RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 21011-070

O/A MM. Juiz(a) ADRIANA MAIA DE LIMA da 31ª 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** do imóvel situado na rua do Arroz, 82-A - Penha Circular, de propriedade do(s) executado(s) **LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS**, conforme certidão de ônus reais que segue anexa, para garantia da execução do(s) valor(es) abaixo indicado(s):

R\$ 9.789,59.

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.

Em caso de dúvida, acesse a página:

<http://www.trt1.jus.br/processo-judicial-eletronico>

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, 25 de novembro de 2025.

MARIA FERNANDA COELHO DE SOUZA
Secretário de Audiência



Documento assinado eletronicamente por MARIA FERNANDA COELHO DE SOUZA, em 25/11/2025, às 09:50:40 - 7fd639e
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25112509470502400000247375369?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 25112509470502400000247375369



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0193500-91.1997.5.01.0031
RECLAMANTE: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM
RECLAMADO: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA. E OUTROS (4)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 7fd639e

Destinatário: LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS

Certifico que em 11 de dezembro deste ano procedi à PENHORA E AVALIAÇÃO do imóvel localizado na Rua do Arroz, 82A, Penha Circular, Rio de Janeiro-RJ conforme determinado por este juízo.

Deixei de dar ciência da penhora ou nomear depositário para o bem porque o imóvel encontra-se em reforma, apenas com empregados realizando a obra no local.

Devolvo o mandado, submetendo a presente certidão à apreciação do MM. Juízo.

Rio de Janeiro, 22 de dezembro de 2025

CRIS SILVIA BRITO FERREIRA SANDIM

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por CRIS SILVIA BRITO FERREIRA SANDIM, em 22/12/2025, às 07:57:37 - ea1e6fc
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25122207562413700000249977043?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 25122207562413700000249977043



TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO I REGIÃO

31ª VARA DO TRABALHO DO RIO DE JANEIRO

PROCESSO ATOrd 0193500-91.1997.5.01.0031

RECLAMANTE: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM

RECLAMADO: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA E OUTROS (4)

LOCAL DA DILIGENCIA: Rua do Arroz, 82 A, Penha Circular, Rio de Janeiro-RJ

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

No dia 11 de dezembro de 2025, penhorei e avaliei o seguinte bem:

Descrição oficial do Imóvel: Rua do Arroz, 82A, Penha Circular, medindo em sua totalidade: 10,60m de frente e fundos, por 30m extensão por ambos os lados.

Localização: Rua do Arroz, 82A, Penha Circular, Rio de Janeiro-RJ



Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por CRIS SILVIA BRITO FERREIRA SANDIM em: 22/12/2025 08:48.



Avaliação: A avaliação do imóvel é baseada nas informações contidas na Certidão do Serviço Registral de Imóveis e observação *in loco*. Após pesquisa comparativa de preços em sites de venda de imóveis na internet, com base no valor médio do metro quadrado na região em que se localiza, avalio o bem em **R\$700.000,00 (setecentos mil reais)**.



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
Anúncio	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-penha-circular-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-340m2-id-2856401454/?source=ranking%2Crp	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-loja-salao-penha-circular-zona-norte-rio-de-janeiro-rj-400m2-id-2788200123/?source=ranking%2Crp	https://www.zapimoveis.com.br/venda/oja-salao/rj-rio-de-janeiro+zona-norte+penha-circular/?transacao=venda&onde=%2CRio+de+Janeiro%2CZona+Norte%2CPenha+Circular%2C%2C%2Cneighborhood%2CBR%3ERio+de+Janeiro%3ENULL%3ERio+de+Janeiro%3EZona+Norte%3EPenha+Circular%2C-22.839292%2C-43.291368%2C&tipos=ponto-comercial_comercial
Endereço	Av. Lobo Junior	Av. Lobo Junior	-
bairro	Penha Circular	Penha Circular	Penha Circular
área	340m2	400m2	150m2
Valor anunciado	900.000	990.000	285.000
Valor do m²	2.640	2.475	1.900

Valor médio do m2 com base nos dados coletados

VALOR DO M2 IMÓVEL 1	R\$ 2.640
VALOR DO M2 IMÓVEL 2	R\$2.475
VALOR DO M2 IMÓVEL 3	R\$1.900
TOTAL	R\$ 7.015
MÉDIA	R\$ 2.300
REGATEIO -10%	R\$2.100



Cálculo do valor do imóvel

Area do imóvel penhorado	329 m2
Valor do m2	R\$2.100
Valor do imóvel	R\$700.000

Cris Silvia Brito Ferreira Sandim

Oficial de Justiça Avaliadora

Assinado digitalmente na forma da Lei 11.419/2006 por CRIS SILVIA BRITO FERREIRA SANDIM em: 22/12/2025 08:48.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
ATOrd 0193500-91.1997.5.01.0031

RECLAMANTE: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM
RECLAMADO: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA., LUIZ FERNANDO MARTINS
VASCONCELOS, MARIA BEATRIZ MARINS FERNANDES, GILDO FARIAS
MONTEIRO, EZEQUIEL CAETANO GONCALVES

DESPACHO

Chamo o feito à ordem.

No ID [553989f](#), o 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro aponta impossibilidade de registro da penhora, tendo em vista que consta da matrícula do imóvel que este é de propriedade de BANCO ABN AMRO REAL S/A e não do executado LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS.

Analiso.

O despacho ID [ae2d057](#) declarou fraude à execução "na alienação do imóvel de propriedade do executado LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS, CPF: 425.144.607-00, situado na da Rua do Arroz, 82 - A - Penha Circular, em razão da venda fraudulenta para a empresa Reduca Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda que possui como sócia a Sra. ROBERTA MACHADO NEVES."

Referida promessa de compra e venda foi registrada no 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos em 19/02/2019 conforme consta do ID [3165a77](#) e da Declaração sobre Operações Imobiliárias juntada aos autos em ID [4cf5e0c](#).

Entretanto, não há em tais documentos a indicação da matrícula 150447, imóvel que o exequente pretende ver levado à leilão.

Diante da resposta do 8º RI, resta evidente que há questão anterior a ser esclarecida, qual seja, a comprovação de que o bem que se pretende penhorar e levar à leilão é inequivocamente pertencente ao patrimônio do executado.

Intimem-se as partes, sendo o autor para, no prazo de 10 dias, em cumprimento à exigência do Registro de Imóveis, apresentar o título de

propriedade do executado LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS ou, alternativamente, o apontamento da correta qualificação do bem que pretende ver penhorado.

Decorrido o prazo sem manifestação, sobreste-se o feito aguardando o cômputo do prazo prescricional, conforme decisão ID [2c6c82d](#).

RIO DE JANEIRO/RJ, 13 de março de 2026.

RAFAEL SILVA PERES

Juiz do Trabalho Substituto



Documento assinado eletronicamente por RAFAEL SILVA PERES, em 13/03/2026, às 08:31:17 - e8641e9
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26031211342199500000255954077?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 26031211342199500000255954077



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
ATOrd 0193500-91.1997.5.01.0031

RECLAMANTE: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM
RECLAMADO: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA., LUIZ FERNANDO MARTINS
VASCONCELOS, MARIA BEATRIZ MARINS FERNANDES, GILDO FARIAS
MONTEIRO, EZEQUIEL CAETANO GONCALVES

DESPACHO

Diante da negativa do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, cumpra-se **por mandado** a determinação do despacho ID [d1e8a29](#) de anotação da averbação da penhora do imóvel, ressaltando que a parte autora é beneficiária da gratuidade de justiça que abarca custas e emolumentos, inclusive ao serviço extrajudicial.

Deverá constar do mandado de notificação ao 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro que a averbação deverá ocorrer na matrícula 150447 independentemente da divergência entre executado e proprietário registrado, uma vez que declarada nestes autos fraude à execução em desfavor de LUIZ FERNANDO MARTINS VASCONCELOS - CPF 425.144.607-00.

Instrua-se o mandado com os seguintes documentos: [db3c165](#) (acórdão que determinou que a ausência de registro não obsta a análise de fraude à execução), [ae2d057](#) (decisão que declarou fraude à execução) e [ac38ca4](#) (certidão de ônus reais).

Averbada, reconsidero a parte final do despacho [d1e8a29](#) e nomeio o leiloeiro PAULO AUGUSTO DE MARIA BOTELHO, que deverá ser intimado para as providências pertinentes à designação de leilão.

Paralelamente, considerando-se que esta execução pretende a garantia de crédito de R\$ 12.002,96 ([6b87793](#)), determino a **renovação do SISBAJUD**, na modalidade teimosinha, em face dos executados.

Cumpra-se.

RIO DE JANEIRO/RJ, 10 de abril de 2026.

ADRIANA MAIA DE LIMA



Documento assinado eletronicamente por ADRIANA MAIA DE LIMA, em 10/04/2026, às 12:42:54 - 546e2d3
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26041010233174700000259000840?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 26041010233174700000259000840



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
31ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro
ATOrd 0193500-91.1997.5.01.0031

RECLAMANTE: FRANCISCO MAURICIO ROCHA DE AMORIM
RECLAMADO: GIQUIEL RESTAURANTE LTDA., LUIZ FERNANDO MARTINS
VASCONCELOS, MARIA BEATRIZ MARINS FERNANDES, GILDO FARIAS
MONTEIRO, EZEQUIEL CAETANO GONCALVES

DESPACHO

Vistos, etc

Determino a realização de leilão do imóvel matrícula 150447 do 8º OFICIO REGISTRO DE IMOVEIS RIO DE JANEIRO CARTORIO, conforme auto de penhora e avaliação de Id [d62e8ed](#) e certidão de ônus reais de id. [38819d8](#), por leiloeiro público.

Para tanto, nomeio leiloeiro o Sr. PAULO AUGUSTO DE MARIA BOTELHO - CPF 077.164.877-44, com escritório na Av. Rio Branco, nº 151, sala 502, Centro, RIO DE JANEIRO/RJ, CEP 20040-006, TEL: 25087007 que, assinado o termo de compromisso, tomará as providências cabíveis para a realização do LEILÃO do bem penhorado, observando-se as determinações legais, sendo que no 1º leilão não deverá ser aceito lance inferior ao valor da avaliação e, no 2º leilão, não deverá ser aceito lance inferior a 1/3 do valor da avaliação quando se tratar de bens móveis e de 60% quando for bens imóveis. Devendo ser intimados do leilão as partes, seus advogados e o depositário fiel.

Do edital deverá constar a eventual existência de ônus e de recurso pendente de julgamento (CPC, arts. 686 e 694,III). Na hipótese de o arrematante, ou seu fiador, não comprovar o pagamento do valor da arrematação, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, pagará a multa de 20% de que trata o artigo 888, §§ 2º e 4º, da CLT.

Ciente a executada que arcará com as despesas, realizadas com vistas à celebração do leilão, estas autorizadas até o valor máximo equivalente a 2% da avaliação, e que, querendo remir a execução ou o bem penhorado, pagará ainda ao Leiloeiro a título de verba honorária por todo o trabalho anteriormente realizado mais o equivalente a 2% da avaliação, valores estes que serão obrigatoriamente incluídos na guia de depósito a ser expedida pela Secretaria, pelo valor total.

O Sr. Leiloeiro deverá prestar contas e fazer o depósito judicial no prazo de 03 (três) dias.

Vindo a manifestação do Leiloeiro, voltem conclusos.

sfb

RIO DE JANEIRO/RJ, 22 de maio de 2026.

ADRIANA MAIA DE LIMA

Juíza do Trabalho Titular



Documento assinado eletronicamente por ADRIANA MAIA DE LIMA, em 22/05/2026, às 20:05:19 - 0711799
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26052216114591600000263699276?instancia=1>
Número do processo: 0193500-91.1997.5.01.0031
Número do documento: 26052216114591600000263699276



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA DO ARROZ 00082 A LOJA - PENHA CIRCULAR**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
1550182-8	120790	27723712026
Titular		
BANCO ABN AMRO REAL S/A		
Condição	Situação	
08 - *****	** - *****	
Tipologia	Utilização	
36 - LOJA	82 - NAO RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
30 - TERREO	1966	
Área do Terreno	Área Edificada	
0000000	0000086	
Testada Real	Fração Fiscal	
00000,0	1,0000000	
Observações:		
Não há observações		
Titulares:		

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.

Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.

Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <https://www.rio.rj.gov.br> , Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 25/05/2026

Rodrigo de Oliveira Barbirato
Gerência de Controle Cadastral e Inclusão Predial

Nova Consulta

Imprimir

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-8.554.491/2026-0
CIB: 53ZTJ11-F



Andrea Senko
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte BANCO ABN AMRO REAL S/A	Data 25/05/2026	Folha 01/01
Endereço RUA DO ARROZ 00082, A LOJA - PENHA CIRCULAR	Inscrição 1550182-8	Cód. Lograd. 12079-0

QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

Ano/Lote/ Guia	MP	Natureza	Certidão Dívida Ativa	Vara	Tipo Trib.	IPTU	TCLLP/TCL.	TIP	TSD	Dívida Apurada	Valor a Pagar
*****	*	*****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

QUADRO II - COTAS VENCIDAS NÃO INSCRITAS EM DÍVIDA ATIVA / COTAS A VENCER

ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ 2026 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL QUITADA				NORMAL QUITADA				*****			
Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar	Cota	Vencimento	Valor Histórico das Parcelas	Valor a Pagar
**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****
Total Lançado				Total Lançado				Total Lançado			
*****				*****				*****			
Total a Pagar Total				Total a Pagar Total				Total a Pagar Total			
*****				*****				*****			

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA****IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)****OBSERVAÇÕES:**

- AS COLUNAS DE IPTU, TCLLP/TCL, TIP, TSD, DÍVIDA APURADA E VALOR HISTÓRICO DAS PARCELAS APRESENTAM OS VALORES ORIGINAIS DOS DÉBITOS EXPRESSOS EM MOEDA DA ÉPOCA.
- VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.
- MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.
- NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
- PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.
- FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.
- ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.
- A PRESENTE CERTIDÃO É EMITIDA POR PROCESSAMENTO DE DADOS E SÓ SERÁ VÁLIDA SEM RASURAS E COM CHANCELA DO TITULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA. OS INTERESSADOS PODERÃO CONFIRMAR A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO NO ENDEREÇO ELETRÔNICO <https://www.rio.rj.gov.br/web/smf>, PORTAL DA PREFEITURA, BUSCANDO "IPTU-SERVIÇOS ON LINE". PRAZO DE VALIDADE: 90 DIAS.
- A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.
- PARA O IMÓVEL FOREIRO AO MUNICÍPIO A LAVRATURA DO TÍTULO DEFINITIVO DE TRANSMISSÃO DO SEU DOMÍNIO ÚTIL SÓ PODERÁ SER FEITA MEDIANTE O PAGAMENTO DO LAUDÊMIO, EXCETO NOS CASOS DE "CAUSA MORTIS" OU DE FORMA GRATUITA "INTER VIVOS", OBSERVANDO O QUE DISPÕE A LEGISLAÇÃO EM VIGOR.