

MATRÍCULA

25681

FICHA

1

12º REGISTRO DE IMÓVEIS

RIO DE JANEIRO - RJ

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Apartamento nº202, do Bloco 07, do "Condomínio Trento", da Avenida Cesário de Melo, nº9.300, Cosmos, na Freguesia de Campo Grande, com área privativa de 44,8829m² e, somada à comum, área total de 51,7649m², que corresponde à fração ideal de 0,003363 do terreno designado por lote 02, do PAL 47.092, com área de 18.880,23m². O empreendimento possui 128 vagas de veículos de uso comum.-x-x

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.360.305/0001-04, na condição de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, fundo financeiro criado pela CEF por determinação constante do caput do Art. 2º da Lei nº10.188, de 12/02/2001, CNPJ/MF nº03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, 21º andar em Brasília/DF. -x-x

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido o terreno por compra feita a Emccamp Residencial S/A, conforme instrumento particular de 27/08/2008, registrado no 4º Registro de Imóveis sob o R-3 da matrícula 190.925 em 08/10/2008, e o apartamento por construção própria averbada sob o AV-4 da citada matrícula em 26/07/2010, tendo sido o habite-se concedido em 23/06/2010, e a Instituição de Condomínio registrada sob o R-5 da citada matrícula em 27/08/2010, com abertura da matrícula 201.362, 4º R.I., para esta unidade. -x-x

CADASTRO: O imóvel desta matrícula está inscrito no Município do Rio de Janeiro, sob o nº3.069.917-7(MP), CL nº01.715-2. Matrícula aberta aos 21/08/2018, por FL.

AV - 1 - M - 25681 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-3 da matrícula 190.925 em 08/10/2008 e AV-1 da matrícula originária, em 27/08/2010, que: O empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do artigo 2º da Lei nº10.188 de 12/02/2001; O empreendimento ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº00.360.305/0001-04, e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: - Não integram o ativo da CAIXA; - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; - não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial e extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; - não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; - não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõe o empreendimentos, e nas demais condições do título. Em 21/08/2018, por FL.

AV - 2 - M - 25681 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Consta averbado no 4º Registro de Imóveis, no AV-2 da matrícula originária, em 27/08/2010, que foi registrada no Livro 3-A sob o nº2.121, fls.263, a convenção de condomínio do imóvel desta matrícula. Em 21/08/2018, por FL.

R - 3 - M - 25681 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº25357, aos 02/04/2018. Pelo instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, de 27/10/2010, na forma do Artigo 2º e 8º da Lei nº10.188 de 12/02/2001, e respectivas alterações, e da Lei nº11.977, de 07/07/2009, a proprietária **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$50.000,00** a **SANDRA CUNHA MONTEIRO**, brasileira, solteira, doméstica, inscrita no RG sob o nº 1.048.494, SSP/PB, e no CPF/MF sob o nº 789.543.394-68, residente e domiciliada na Rua Paim Pamplona nº 250, Sampaio, nesta cidade. O preço do imóvel foi pago da seguinte forma: R\$0,00 recursos à vista; R\$0,00 com recursos da conta vinculada do FGTS; R\$44.000,00 com recursos concedidos pelo FAR na forma de subsídio; R\$6.000,00 parcelamento concedido pelo FAR, garantido pela alienação fiduciária. As demais condições e obrigações ajustadas constam do instrumento. Base de cálculo do imposto de transmissão: **R\$135.034,58**, certificado declaratório de isenção nº2169695 (Lei nº5.065/2009) Registro concluído aos 21/08/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 27673 ATA.

AV - 4 - M - 25681 - CANCELAMENTO: Prenotação nº25357, aos 02/04/2018. De acordo com o instrumento particular objeto do R-3, e nos termos do §7º do artigo 2º da Lei 10.188/2001, fica cancelada a

Continua na verso

MATRÍCULA

25681

FICHA

1-v

propriedade fiduciária que incidia sobre o imóvel desta matrícula. Averbação concluída aos 21/08/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 27674 IJZ.

R - 5 - M - 25681 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº25357, aos 02/04/2018. Pelo mesmo instrumento referido no R-3, o imóvel objeto desta matrícula, foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE**, na forma da Lei nº9.514/97, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, na condição de representante do FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL-FAR, em garantia de dívida de **R\$6.000,00**, a ser paga em 120 prestações mensais, calculadas pelo sistema de amortização SAC, sendo a primeira prestação, composta de parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$50,00, com vencimento para 27/11/2010. Origem dos Recursos: FAR-PMCMV. Valor do imóvel para fins de leilão extrajudicial: R\$50.000,00. Demais condições constam do instrumento. Registro concluído aos 21/08/2018, por FL. Selo de fiscalização eletrônica nºECSD 27675 ZTK.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
5ª VARA DO TRABALHO DE DUQUE DE CAXIAS
ATOrd 0011813-17.2015.5.01.0205
RECLAMANTE: JULIO NOGUEIRA DA SILVA
RECLAMADO: CHOPIN BEBIDAS E DRINKS LTDA - ME E OUTROS (2)

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO - PJe

DESTINATÁRIO/LOCAL DA DILIGÊNCIA: SANDRA CUNHA MONTEIRO
AVENIDA CESARIO DE MELO, 9300, apt. 202, bloco 07, COSMOS, RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 23058-002

O/A MM. Juiz(a) DALILA SOARES SILVEIRA PEIXOTO da 5ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias, 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 de mesmo endereço, de propriedade do(s) executado(s) **SANDRA CUNHA MONTEIRO**, visando à garantia da execução do(s) valor(es) abaixo indicado(s):

Total: R\$6.121,53

Segue anexo RGI.

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)

DUQUE DE CAXIAS/RJ, 17 de maio de 2024.

ALEX MORAES FERREIRA

Assessor



Assinado eletronicamente por: ALEX MORAES FERREIRA - Juntado em: 17/05/2024 10:24:45 - a78b9a2
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/24051710242191000000200598909?instancia=1>
Número do processo: 0011813-17.2015.5.01.0205
Número do documento: 24051710242191000000200598909



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0011813-17.2015.5.01.0205
RECLAMANTE: JULIO NOGUEIRA DA SILVA
RECLAMADO: CHOPIN BEBIDAS E DRINKS LTDA - ME E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: a78b9a2

Destinatário: SANDRA CUNHA MONTEIRO

Certifico e dou fé, que em cumprimento ao mandado retro, diligenciei em dias e horários alternados, sendo a última vez no dia 15/07/2024, às 08h30 à AVENIDA CESARIO DE MELO, 9300, apt. 202, bloco 07, COSMOS, RIO DE JANEIRO-RJ, e, sendo aí, depois de obedecidas as formalidades legais, procedi à penhora e avaliação determinadas, conforme competente auto em anexo.

Certifico, ainda, que deixei de nomear depositário, por ter encontrado o imóvel fechado em todas as oportunidades sem que atendessem aos meus chamados, sendo certo ainda que avaliei por estimativa.

Rio de Janeiro, 15 de julho de 2024

KLAWS NEUBER SILVA LIMA

Oficial de Justiça Avaliador Federal



AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 15 dias do mês de julho do ano de 2024, na AVENIDA CESARIO DE MELO, 9300, COSMOS, RIO DE JANEIRO-RJ, nesta comarca, em cumprimento ao mandado expedido pelo(a) MM. Dr(a). Juiz(a) da 5ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias/RJ, na RT nº 0011813-17.2015.5.01.0205, movida por JULIO NOGUEIRA DA SILVA em face de CHOPIN BEBIDAS E DRINKS LTDA – ME, FABIO CORREA VIEIRA ALOAN e SANDRA CUNHA MONTEIRO, para cobrança da dívida de R\$ 6.121,53 (seis mil cento e vinte e um reais e cinquenta e três centavos), procedi à Penhora e Avaliação dos bens a seguir discriminados:

DISCRIMINAÇÃO:

- Imóvel residencial localizado à AVENIDA CESARIO DE MELO, 9300, apt. 202, bloco 07, COSMOS, RIO DE JANEIRO-RJ, matrícula 25681 expedida pelo 12º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, com características e confrontações descritas na certidão de ônus reais que acompanhou o mandado, o qual avalio em R\$ R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

O valor total deste AUTO destina-se à garantia da dívida referida no mandado.

KLAWS NEUBER
SILVA LIMA:143421

Assinado de forma digital
por KLAWS NEUBER SILVA
LIMA:143421

Oficial de Justiça Avaliador Federal



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0011813-17.2015.5.01.0205
RECLAMANTE: JULIO NOGUEIRA DA SILVA
RECLAMADO: CHOPIN BEBIDAS E DRINKS LTDA - ME E OUTROS (2)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 2f8235a

Destinatário: SANDRA CUNHA MONTEIRO

Certifico que, em cumprimento ao mandado de ID acima especificado, no dia 28 de Março de 2026, dirigi-me ao endereço indicado — Avenida Cesário de Melo, nº 9300, apartamento 202, bloco 07, Cosmos, Rio de Janeiro/RJ — a fim de proceder à notificação da Sra. SANDRA CUNHA MONTEIRO.

No local, fui atendido pela própria destinatária, a qual recebeu pessoalmente a contrafé, tomou ciência do inteiro teor do mandado e firmou o respectivo ciente.

É o que me cumpre certificar.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

GABRIEL SAITER NONATO

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por GABRIEL SAITER NONATO, em 30/03/2026, às 09:45:14 - 2c5d281
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1A REGIAO:02578421000120
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26033009445259700000257910803?instancia=1>
Número do processo: 0011813-17.2015.5.01.0205
Número do documento: 26033009445259700000257910803



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
5ª Vara do Trabalho de Duque de Caxias
ATOrd 0011813-17.2015.5.01.0205

RECLAMANTE: JULIO NOGUEIRA DA SILVA
RECLAMADO: CHOPIN BEBIDAS E DRINKS LTDA - ME, FABIO CORREA VIEIRA
ALOAN, SANDRA CUNHA MONTEIRO

Vistos.

Julgo subsistente a penhora (id [82e631c](#), RGI [de02af0](#)).

Designo o leiloeiro Paulo Augusto Botelho, registrado na JUCERJA sob o nº 190, para funcionar nestes autos.

Intimem-se as partes e os interessados das regras do leilão.

O leilão será eletrônico, devendo os interessados em participar do leilão na modalidade eletrônica providenciar o cadastramento no site, nos termos dos artigos 13 a 15 da Resolução 236/2016 do CNJ.

Em primeira praça, a arrematação será pelo preço da avaliação.

Não serão homologados, na segunda praça, lances inferiores a 50% do valor da avaliação em caso de bem imóvel ou 50% em caso de bens móveis.

Em caso de pagamento à vista, o arrematante deverá depositar o valor integral da arrematação em 24 horas, acrescido dos honorários de 5% do leiloeiro.

Pagamento a prazo. Tratando-se de bem imóvel, urbano ou rural, o interessado em adquiri-lo em prestações poderá apresentar proposta de parcelamento, conforme as seguintes condições:

O interessado poderá efetuar o lance parcelado diretamente no site do leiloeiro, apresentando proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil (art. 895, I e II, e 891, § único, do CPC).

Em caso de parcelamento deverá depositar, por ocasião do leilão, 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, do valor da avaliação ou do maior lance sendo que o restante do preço ficará garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

Para imóveis, o prazo máximo do parcelamento será de 30 (trinta) meses, com valor mínimo individual de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Para veículos, o prazo máximo de parcelamento será de 12 (doze) meses, com valor mínimo individual de R\$ 1.000,00 (mil reais).

A primeira prestação vencerá 30 (trinta) dias depois da data da arrematação e as demais, sucessivamente, independente da emissão da carta de arrematação. Não sendo dia útil, prorroga-se o pagamento para o primeiro dia útil seguinte.

O valor de cada parcela será acrescido de juros da poupança.

No caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas consoante disposto no parágrafo 4º, art. 895, do novo CPC, contados a partir do 1º (primeiro) dia útil seguinte ao vencimento da parcela, até a data do efetivo pagamento.

O valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) será considerado caução, ficando sujeito à perda em caso de atraso no pagamento de 03 (três) prestações.

O adquirente deverá depositar, mensalmente, a respectiva prestação em conta judicial na CAIXA, agência 4118, juntando cópia do depósito nas 48 horas seguintes.

O registro da hipoteca judiciária sobre o bem deverá ser formalizado no prazo de 30 (trinta) dias após a data de arrematação. Sendo que, após o pagamento de todas as prestações, ficam a cargo do arrematante as despesas cartorárias para levantamento do registro.

A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º do CPC).

Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado (art. 895, § 8º do CPC):

I - em diferentes condições, o juiz decidirá pela mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor; e

II - em iguais condições, o juiz decidirá pela formulada em primeiro lugar.

Não sendo efetuado o depósito dos valores em qualquer modalidade de arrematação (à vista/a prazo), o leiloeiro comunicará ao juízo os lances imediatamente anteriores na forma dos artigos 895, §§ 4º e 5º, artigo 896, §2º, e artigos 897 e 898, do CPC.

Eventuais ônus tributários que recaiam sobre os imóveis serão sub-rogados sobre o preço da arrematação, conforme o art. 130 do CTN, observado o contido no art. 186 do mesmo diploma legal, bem como o o parágrafo 1º do art. 908 do CPC. Aplicável analogicamente ao IPVA, conforme decisão no AgRg no REsp 1322191 /PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 20/09 /2012, DJe 26/09/2012. No caso de veículos, o arrematante não arcará também com IPVA e multas de trânsito eventualmente existentes sobre estes bens até a data da arrematação, em face da natureza originária da aquisição, e na forma dos parágrafos 9º e 10º do artigo 328, do Código de Transito Brasileiro, bem como em face de seu caráter personalíssimo.

Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, podendo haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação;

O leilão observará as regras do CPC, bem como da Resolução 236/2016 do CNJ.

DUQUE DE CAXIAS/RJ, 20 de maio de 2026.

ELETICIA MARINHO MENDES

Juíza do Trabalho Titular



Documento assinado eletronicamente por ELETICIA MARINHO MENDES, em 20/05/2026, às 12:45:53 - ce6dc7c
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26052010323812600000263290539?instancia=1>
Número do processo: 0011813-17.2015.5.01.0205
Número do documento: 26052010323812600000263290539