

Seção Judiciária do Rio de Janeiro
1ª Vara Federal de Nova Friburgo
Proc.:5003812-75.2023.4.02.5105/RJ

Mandado nº 510018336946

AUTO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E REGISTRO

Aos 12 dias do mês de fevereiro de 2026, dirigi-me à Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, 3080 Bloco 05 apto 102, Condomínio Park Palace (entrada à Avenida das Américas 5777), Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, em cumprimento ao mandado expedido pelo MM. Dr. Juiz Federal da 1ª Vara Federal de Nova Friburgo na execução por título extrajudicial que a Caixa Econômica Federal move em face de DBG Fribourg Frialp Delicatessen Ltda e Denise Bernardes Grillo e, ali, **PROCEDI À PENHORA E AVALIAÇÃO INDIRETA DO BEM IMÓVEL** abaixo descrito:

Imóvel: ***“Avenida Prefeito Dulcídio Cardoso, fração de 0,0058 do terreno e benfeitorias relativas ao Apto. 102 do Bloco 05 Edifício HYDE PARK, com direito a 3 vagas para guarda de 3 automóveis, localizadas no subsolo (2) e no estacionamento ao ar livre (1) - do edifício aí em construção sob o nº 3080, com numeração suplementar 455 pela Av Raymundo Magalhães Junior – Freguesia de Jacarepaguá – Inscrição FRE 1511306 (MP) CL 12046 –R-14 _ COMPRA E VENDA: Pela escritura de 14/07/09 do 14/07/09 do 15º Ofício, livro. SB-226, fl. 44, prenotada em 22/07/09 com o nº 1244184 à fl. 168v do livro 1-GO, fica registrada a COMPRA E VENDA do imóvel feita a por CHRISTIANO DE LIMA PRAGANA TAVARES, assistido por sua mulher KELLY DETERTS SARACENI e AMANDA DE LIMA PRAGANA TAVARES em favor de MARCO AURELIO GRILLO DE BRITO, identidade DETRAN/RJ/DIC 05223734-4, CPF 779.125.007/15 e sua mulher DENISE BERNARDES GRILLO, identidade DETRAN/RJ 006573495-6 .CPF 811.743.147/53, casados pelo regime da comunhão de bens na vigência da lei 6515/77,....”*** conforme registrado sob a **matrícula 122.309**, fichas 01 e segs. junto ao 9º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

Descrição do imóvel: a unidade imobiliária possui 4 quartos, sendo 2 suítes, além de sala de estar, jantar, varanda, área de serviço, dependência de empregada e cozinha, lavabo. A unidade possui 3 vagas de garagem, 2 internas e 1 externa. Possui cerca de 254m², conforme informado por terceiros. O edifício Hyde Park conta ainda com ampla portaria, 2 elevadores por coluna, academia, sauna, sala de massagem, salão de festas, sala motorista, alojamento funcionário, grupo gerador, carregador carro elétrico.

O condomínio Park Palace é um condomínio de alto padrão de classe média alta na região da Barra da Tijuca, e possui além de 6 blocos de edifícios de apartamentos, dezenas de casas. O espaço conta com clube de lazer na área comum, com academia, quadras de esportes, além de ruas arborizadas e segurança permanente com acesso controlado por vigilância presencial.

Estado de conservação: Trata-se de construção com bom estado de conservação externo, com finalidade estritamente residencial, não sendo franqueada a verificação dos cômodos do imóvel.

Localização: O imóvel localiza-se em bairro nobre, em logradouro asfaltado, em área residencial, ladeado por imóveis residenciais, estando em logradouro interno de condomínio com frente para Avenida das Américas, importante via de ligação com diversos bairros da zona oeste, em área nobre do bairro Barra da Tijuca. Fica próximo ao terminal Alvorada e ao Barra Shopping, entre outros centros comerciais, tendo no entorno escolas,

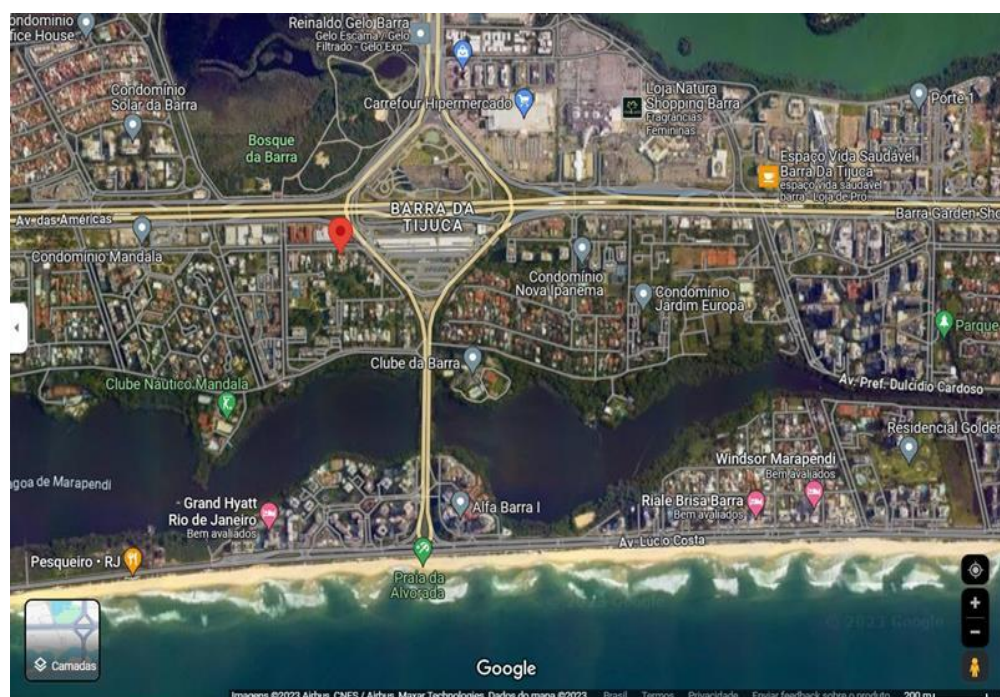
clínicas, igrejas, mercados, restaurantes e vasto transporte, além de todo tipo de serviço e comodidade. Fica há cerca de 2 minutos de carro da praia da Barra da Tijuca.

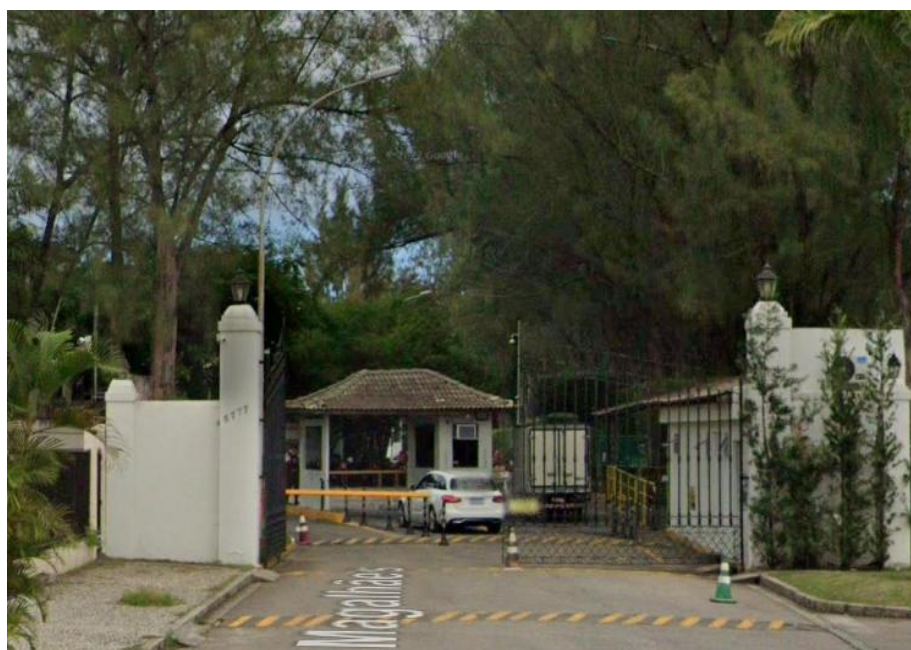
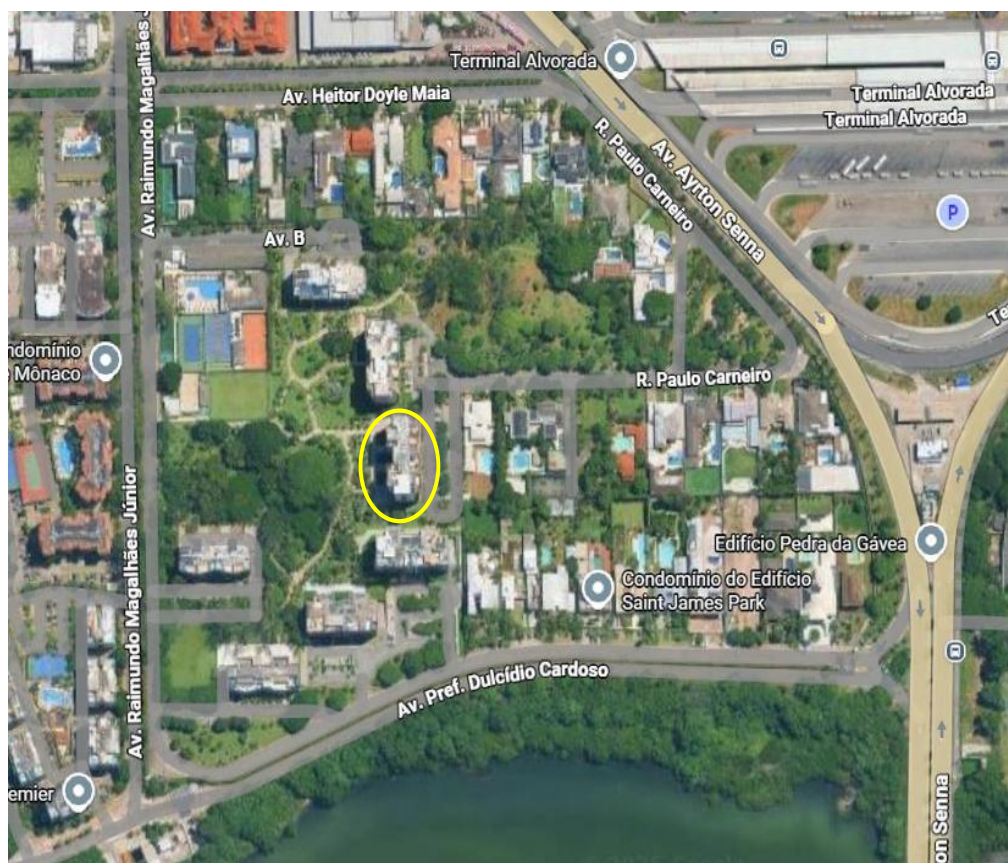
Embasamento da avaliação: Trata-se de imóvel localizado em bairro que apresenta no entorno infraestrutura básica de transporte, escolas, comércio, saneamento, energia, água, telefonia e iluminação pública.

Certo é que o valor médio do metro quadrado de imóvel regular e legal, na região encontra-se em torno de R\$ 11.000,00. Nos valores oriundos do método comparativo direto de dados de mercado (pesquisa de mercado de imóveis comercializados similares ao imóvel avaliando), a partir de cerca de amostras retiradas de sítios de venda e de consulta a corretores da região, constata-se que a média por amostragem do m² atual em imóveis de mesma configuração naquele condomínio alcança R\$ 12.000,00.

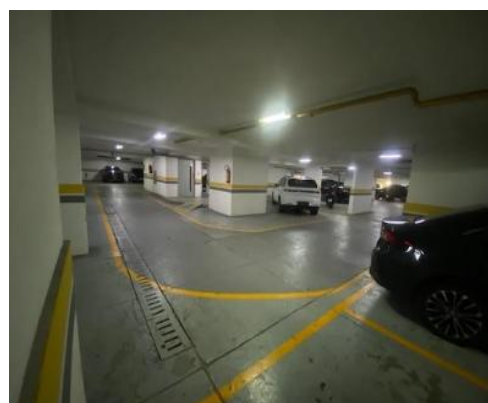
Todavia, considerando os fatores de correção, observando-se o estado atual da área de metragem não indicada, mas próxima de 250m², bem como a localização do imóvel e tempo construtivo (habite-se de maio de 1997 – AV 13 da certidão RGI), aplicando-se o FC 0,90 avalio o imóvel, como um todo **em R\$ 2.740.000,00 (dois milhões, setecentos e quarenta mil reais).**

Seguem as fotos:









Feita a Penhora e Avaliação ordenada para garantia da dívida referida e custas até o final da execução, lavrei o presente auto. Posteriormente, em 10.04.2026 **INTIMEI DA PENHORA POR HORA CERTA DENISE BERNARDES GRILLO**, conforme certidão. DEIXEI DE NOMEAR do encargo como depositário, **submetendo ao juízo.**

Ato contínuo, para os efeitos legais, através dos endereços eletrônicos oficios@9rgirj.com.br , atendimentoeletronico@9rgirj.com.br entreguei via e-mail institucional em 10.04.2026 cópia do referido auto ao Cartório do 9º Ofício de Registro de Imóveis.

Executada: ____ não encontrada ____

Cônjuge : ____ não encontrado ____

RGI: __ciente eletrônico__

Oficial de Justiça:

Luciana Cristina Passos Espíndola
Oficial de Justiça Avaliadora
Mat. 12.614