

LEILÃO UNIFICADO
CAEX - COORDENADORIA DE APOIO À EXECUÇÃO
SELJUD - SEÇÃO DE GERENCIAMENTO DO LEILÃO JUDICIAL
TRT 1ª REGIÃO

EDITAL DE 1º e 2º Leilões e Intimação, com prazo de 20 (vinte) dias, extraídos dos autos da reclamação trabalhista que MARILANE THURLER ANDRADE - CPF: 111.245.977-43 (Advs. Marcelo Worms Lopes Freitas – OAB/RJ 103.001) move a EDUCACIONAL LIVRE EXPRESSAO LTDA - CNPJ: 04.822.679/0001-55 (Advs. Marcelo Worms Lopes Freitas – OAB/RJ 178.977); LEONARDO GRANDINI - CPF: 071.798.257-27; CATIA ALVES DA SILVA - CPF: 076.742.057-89; GENARO PIMENTINHO DA CAL SCOTT - CPF: 043.055.677-25; Processo nº ATOrd 0100540-93.2018.5.01.0512, na forma abaixo.

O Dr. IGOR FONSECA RODRIGUES, Juiz Gestor de Centralização junto à CAEX – Coordenadoria de Apoio à Execução do TRT 1ª Região, FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão e Intimação, virem ou dele tomarem conhecimento, especialmente ao devedor, na pessoa de seu representante legal, que **o Primeiro Leilão do bem penhorado nestes autos terá início às 11:00h do dia 21 de julho de 2025, encerrando-se às 14:00h.** Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no intervalo dos dias mencionados, será dado imediato prosseguimento ao 2º Leilão Público. **O Segundo Leilão Público será realizado ininterruptamente, iniciando-se às 14:00h do dia 21 de julho de 2025 e se prorrogará até o dia 22 de julho de 2025 às 14:00h,** para lances não inferiores a 40% (quarenta por cento) da avaliação, vendendo-se o bem pelo maior valor auferido, nos termos do art. 891, parágrafo único do CPC, c/c art. 888 da CLT, que será objeto de análise pelo Juízo da execução. O Leilão será realizado exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do site www.rogeriomenezes.com.br, onde os interessados deverão se cadastrar uma única vez, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, para, a partir do cadastro, com o uso do seu login e senha pessoal e intransferível, utilizar a plataforma de Lances Eletrônicos. Os Leilões Públicos serão conduzidos pelo **Leiloeiro Público Oficial ROGÉRIO MENEZES NUNES**, Matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o número 53, com endereço físico à **Av. Brasil, 51.467 – Campo Grande / Rio de Janeiro**. E-mail de contato: juridico@rogeriomenezes.com.br e Telefone de contato: (21) 3812-4300. Bem(ns) a ser(em) leiloado(s), conforme Auto de Penhora e Avaliação de Fls. 513.

DO BEM IMÓVEL: Lote 26, com área de 572,25m2, medindo 15m de testada para a rua, 15m de largura na linha dos fundos confrontando com a reserva ecológica; 37,9m de extensão de frente a fundos do lado que confronta com o lote 25; e 38,4m do outro lado, confrontando com o lote 27; situado em área residencial na Travessa Pedro Franco, 40, bairro Jardim Marajói, Distrito de Conselheiro Paulino, Nova Friburgo, RJ, com topografia em aclave, assentado em região dotada de infraestrutura comunitária e urbana (com sistema de saneamento - rede de água e esgoto -, captação de lixo, energia elétrica, telefonia, internet, rua calçada e com iluminação pública). Inscrição Municipal 2012300040026-0. A Travessa Pedro Franco está localizada a pouco mais de 100 metros do Condomínio Parque Verde (rua Pedro Franco, 1, Jardim Marajói, Conselheiro Paulino, Nova Friburgo). É a primeira entrada à direita após o Condomínio. O Lote 26 está justaposto à última casa situada à esquerda da Travessa Pedro Franco, a 50 metros da rotatória (ponto final da rua), considerando o sentido ascendente da via. Avaliação do imóvel, realizada por OJA, em setembro de 2024, foi de R\$188.052,79 (cento e oitenta e oito mil, cinquenta e dois reais, e centavos). De acordo com a certidão de ônus reais do Cartório de RI do segundo Ofício de Registro de Imóveis de Nova Friburgo, o imóvel encontra-

se registrado sob a matrícula 9.830. Consta compra e venda em favor de Catia Alves da Silva Grandini e Leonardo Grandini. No caso dos imóveis, mesmo que a penhora recaia sobre percentual ou fração, este será alienado pela totalidade (100%), por tratar-se de bem indivisível. Cientes os interessados sobre as penhoras, indisponibilidades e arrolamentos existentes, nos termos do artigo 886 VI do CPC, conforme a Certidão do Registro de Imóveis disponibilizada nos autos e no site do leiloeiro.

DÉBITOS FISCAIS / TAXAS DO IMÓVEL: Conforme certidão de situação fiscal imobiliária (inscrição 20123000400260), há débitos de IPTU no valor de R\$2.462,86. Há débitos inscritos em Dívida Ativa no valor de R\$2.802,09. O Leilão será procedido na forma do Artigo 122 da Consolidação dos Provimentos da Corregedoria Geral da Justiça do Trabalho (isenção do Arrematante em relação a débitos anteriores à Arrematação), que determina a observância do parágrafo único do artigo 130 do CTN e do § 1º do Artigo 908 do CPC, por ser a arrematação em Hasta Pública modalidade de Aquisição Originária, não se imputando ao eventual Arrematante responsabilidade por débitos tributários e não tributários anteriores à arrematação. Tais débitos serão sub-rogados no preço da alienação, obedecidas as preferências legais. Os créditos Trabalhistas terão prioridade sobre qualquer outro, na forma do artigo 186 do CTN. Os débitos que venham a ser apurados serão informados nos autos e no site do leiloeiro antes do início do leilão.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br e www.rogeriomenezes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DA PARTICIPAÇÃO E CADASTRAMENTO: Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência mínima de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma do Leiloeiro (www.rogeriomenezes.com.br), anexando toda documentação exigida no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação.

DA REPRESENTAÇÃO NA ARREMATAÇÃO: Os Representantes Legais deverão, no ato do cadastramento anexar procuração, e sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa.

ARREMATAÇÃO: Pagamento à vista, a título de sinal e como garantia, no ato do acerto de contas do leilão judicial, uma primeira parcela de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do valor do lance, além dos 5% de comissão do Leiloeiro (na forma do Artigo 903 § 5º III c/c Parágrafo Único do Artigo 24 do Dec. Lei 21.981/32). O valor restante deverá ser pago em 24 (vinte e quatro) horas após o leilão, diretamente na agência bancária autorizada, mediante guia ou boleto bancário emitido por ocasião do leilão. Não será devida nenhuma remuneração ou indenização ao leiloeiro, em caso de acordo ou pagamento do débito após a publicação do edital, mas antes da realização do leilão judicial, salvo despesas de armazenagem. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação judicial, o leiloeiro fará jus à comissão prevista acima. O credor que não adjudicar os bens constritos perante o juízo da execução antes da publicação do edital, só poderá adquiri-los em leilão judicial unificado na condição de arrematante, com preferência na hipótese de igualar o maior lance, respondendo, porém, pelo pagamento da comissão ao leiloeiro, já que assume a condição de arrematante.

PARCELAMENTO: Só se permitirá o parcelamento na hipótese de bem imóvel, observando-se as disposições da Resolução nº 236 do CNJ, do artigo 895 do CPC e do Ato Conjunto nº 07/2019, desde que o licitante interessado em adquirir o bem no leilão judicial em

prestações oferte lance diretamente no sítio do leiloeiro, com esta opção, atendendo às seguintes condições: 1) A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. A plataforma do leiloeiro deverá bloquear a oferta de lances parcelados a partir da oferta de um lance à vista, podendo o lançador alterar a modalidade durante a disputa. 2) O lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor; 3) Oferta de sinal de pelo menos 25 (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo restante, parcelado em até 30 (trinta) meses. As parcelas serão corrigidas monetariamente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou por outro que venha a substituí-lo. 4) O parcelamento será garantido por hipoteca sobre o próprio bem imóvel. 5) No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 6) O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

PENALIDADES: Aquele que desistir da arrematação, ressalvadas as hipóteses dos artigos 775 e 903, §5º, do Código de Processo Civil, ou não efetuar o depósito do saldo do valor ofertado, perderá o sinal dado em garantia, bem como a comissão paga ao leiloeiro e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

Não efetuado o depósito do sinal do valor da arrematação, o responsável pelo leilão comunicará imediatamente o fato ao Juízo da Execução, informando também os lanços precedentes, para que seus ofertantes possam exercer o direito de opção. O lançador inadimplente será multado em 20% do valor do lance por ato atentatório à dignidade do juízo, sendo o valor reversível à execução e ficará proibido de licitar em leilões judiciais.

DOS BENS: Os bens serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantias, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para o leilão. Poderá haver a exclusão de bens do leilão a qualquer tempo e independentemente de prévia comunicação, observando-se as regras da CLT; do CPC; e da Resolução 236/2016 do CNJ.

OFERTA DE LANCES: Nos termos do art. 22 da Res. nº 236 do CNJ, a fim de evitar qualquer tipo de intervenção humana, e, atendendo ao princípio da publicidade relativa ao certame, dando visibilidade em tempo real aos participantes, somente será aceita a oferta de lances diretamente no sítio do(a) leiloeiro(a), em substituição à previsão constante do art. 895 do CPC quanto à apresentação de propostas por escrito em casos de parcelamento.

PRORROGAÇÃO: Quanto à prorrogação do prazo para os lances, adota-se a previsão constante do Art. 21. da Res. Nº 236 do CNJ, "Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.", **entendendo-se por termo final, cada prorrogação sucessiva, sempre em múltiplos de 3, a partir do encerramento, e não a partir do lance** (exemplo de leilão encerrando às 14:00: prorrogações às 14:03h, 14:06h, 14:09h, 14:12h...).

PREFERÊNCIA: O exercício do direito de preferência deverá ser requerido junto ao leiloeiro, conforme orientações constantes do seu sítio eletrônico, informado no Edital. Para participação no leilão, deverá o interessado efetivar os lances no site do leiloeiro, tendo preferência no caso de empate.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Os efeitos da arrematação no caso de alienação fiduciária, serão apreciados e decididos pelo Juízo de origem.

TRANSFERÊNCIA: Cientes os interessados que as despesas, os custos e tudo o que mais se fizer necessário em seu favor no prosseguimento com a arrematação, relativos à transferência patrimonial dos bens, levantamento das restrições que recaiam sobre o imóvel e constituição de advogado ou defensor público, correrão por exclusiva conta do arrematante.

DÚVIDAS E INFORMAÇÕES: Endereço eletrônico do leiloeiro: juridico@rogeriomenezes.com.br e Telefone de contato: (21) 3812-4300.

HOMOLOGAÇÃO: A documentação do leilão, a ser enviada pelo leiloeiro, e eventuais manifestações serão analisadas pelo juízo da Caex no processo piloto do Leilão Unificado (0103502-68.2021.5.01.0000 - 2º grau). Havendo homologação da arrematação o resultado será remetido à respectiva vara de origem, que será responsável por intimar as partes, e julgar os incidentes anteriores e posteriores ao leilão, conforme previsão constante do Ato Conjunto 07/2019. Caex - Coordenadoria de Apoio à Execução: 2380-6875 E-mail: leilaounificado@trt1.jus.br

Ciente a Executada que o prazo para embargos corre na forma do Artigo 903 § 2º do CPC. E, para que chegue ao conhecimento de todos, foi expedido o presente Edital, que será publicado no Diário de Justiça Eletrônico Nacional - DJEN. Caso o executado(s), cônjuge, coproprietário, herdeiros, sucessores, eventuais locatários, ocupantes, possuidores, credores do imóvel, usufrutuários, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário, com penhora anteriormente averbada, promitente comprador, vendedor ou terceiros interessados não sejam intimados por outra forma legal, ficam pelo presente edital intimados da alienação judicial, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889, § único do CPC.

Qualquer que seja a modalidade de leilão, nos termos do art. 903, CPC, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que embargos do executado venham a ser julgados procedentes ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos. Eu, Marcio Vianna Antunes, Coordenador, mandei digitar e subscrevo. IGOR FONSECA RODRIGUES Juiz Gestor de Centralização.

EXTRATO SIMPLIFICADO

NOME: CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI
CPF / CNPJ: 076.742.057-89
ENDEREÇO: Rua BRAZILIANA DA ROSA TEIXEIRA, 211 - , CONSELHEIRO PAULINO, Nova Friburgo-RJ CEP: 28610-000.

EXTRATO DE DÉBITOS

Cadastro Imobiliário | Inscrição: 2012300040026-0 | Inscrição Reduzida: 62365
Travessa PEDRO FRANCO, 00040 - LOTE-26, CONSELHEIRO PAULINO, Nova Friburgo-RJ CEP: **.
Situação Cadastro : Ativo

Origem	Ano	Mês	Parc.	Cód. Parc.	Venc. Orig.	Venc.Atual.	Data Pgto	Origem	Multa	Juros	Correção	Multa Insc.	Total	Desconto	Valor c/ Desc.	Vlr. Pago	Situação
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	1	00001171035	10/03/2025	10/03/2025		30,98	2,48	1,24	0,00	0,00	34,70	0,00	34,70	0,00	Débito
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	2	00001171036	10/04/2025	10/04/2025		30,98	1,86	0,93	0,00	0,00	33,77	0,00	33,77	0,00	Débito
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	3	00001171037	10/05/2025	10/05/2025		30,98	1,24	0,62	0,00	0,00	32,84	0,00	32,84	0,00	Débito
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	4	00001171038	10/06/2025	10/06/2025		30,98	0,62	0,21	0,00	0,00	31,81	0,00	31,81	0,00	Débito
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	5	00001171039	10/07/2025	10/07/2025		30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	30,98	0,00	30,98	0,00	Aberto
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	6	00001171040	10/08/2025	10/08/2025		30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	30,98	0,00	30,98	0,00	Aberto
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	7	00001171041	10/09/2025	10/09/2025		30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	30,98	0,00	30,98	0,00	Aberto
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	8	00001171042	10/10/2025	10/10/2025		30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	30,98	0,00	30,98	0,00	Aberto
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	9	00001171043	10/11/2025	10/11/2025		30,98	0,00	0,00	0,00	0,00	30,98	0,00	30,98	0,00	Aberto
Cálculos Gerais IPTU/TCLD	2025	0	10	00001171044	10/12/2025	10/12/2025		30,99	0,00	0,00	0,00	0,00	30,99	0,00	30,99	0,00	Aberto
Dívida Ativa IPTU/TCLD	2024	3	99	17588	10/03/2024	10/03/2024		273,96	57,37	45,90	12,90	0,00	390,13	41,31	348,82	0,00	Débito
Dívida Ativa IPTU/TCLD	2023	99	99	13569	10/03/2023	24/01/2025		242,23	53,12	74,37	23,37	0,00	393,09	51,00	342,09	0,00	Débito
Dívida Ativa IPTU/TCLD	2022	99	99	42216	10/03/2022	24/01/2025		211,79	49,19	98,37	34,14	0,00	393,49	59,03	334,46	0,00	Débito
Dívida Ativa IPTU/TCLD	2021	99	99	14461	10/03/2021	24/01/2025		177,60	45,68	118,76	50,78	0,00	392,82	65,77	327,05	0,00	Débito
Dívida Ativa IPTU/TCLD	2020	99	99	34804	10/03/2020	24/01/2025		157,77	42,44	135,80	54,42	0,00	390,43	71,30	319,13	0,00	Ação Judicial
Em Execução Processo Nº 30040263420248190037 Processo TJ: 30040263420248190037 Certidão: 1165/2024																	
Dívida Ativa IPTU/TCLD	2019	99	99	16228	31/01/2019	30/09/2024		140,59	39,40	153,65	56,40	0,00	390,04	77,22	312,82	0,00	Ação Judicial
Em Execução Processo Nº 00122479120238190037 Processo TJ: 00122479120238190037 Certidão: 5901/2023																	
Dívida Ativa IPTU/TCLD	2015	3	4	72983	19/03/2015	30/09/2024		105,10	37,06	229,75	80,18	0,00	452,09	106,72	345,37	0,00	Ação Judicial
Em Execução Processo Nº 00208370420168190037																	



MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO

CNPJ: 28.606.630/0001-23

AVENIDA ALBERTO BRAUNE, 225 , CENTRO, NOVA FRIBURGO-RJ CEP: 28613-001

01/07/2025 17:41

Emitido Por :

GPI - Portal de Protocolo

EXTRATO SIMPLIFICADO

Processo TJ: 00208370420168190037

Certidão:

173829/2016

Quantidade Total de Itens: 17

TOTAL GERAL	1.618,85	330,46	859,60	312,19	0,00	3.121,10	472,35	2.648,75	2.648,75
-------------	----------	--------	--------	--------	------	----------	--------	----------	----------

Quitado: 0,00						Débito a Vencer: 185,89			Débito Vencido: 2.462,86
---------------	--	--	--	--	--	-------------------------	--	--	--------------------------

Quitado Geral: 0,00	Valor Origem Geral: 1.618,85					Débito a Vencer Geral: 185,89			Débito Vencido: Geral 2.462,86
---------------------	------------------------------	--	--	--	--	-------------------------------	--	--	--------------------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOVA FRIBURGO

2012300040026-0

EM 01/07/2025 FORAM ENCONTRADOS DÉBITOS RELATIVOS A ESTA INSCRIÇÃO.

Procure o setor de atendimento para regularização.

Proprietário: **CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI**
Endereço: Travessa PEDRO FRANCO, 00040 LOTE-26
CONSELHEIRO PAULINO CEP **
Nova Friburgo - RJ

IPTU 2025

www.pmnf.rj.gov.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Fazenda

**IPTU/TCLD
2025**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição Imobiliária:	2012300040026-0	Matrícula:	0062365	Tipo:	Territorial
Proprietário:	CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI	CPF/CNPJ:	076.742.057-89		
Possuidor:		CPF/CNPJ:			
Localização do Imóvel:	Travessa PEDRO FRANCO, 00040 LOTE-26 CONSELHEIRO PAULINO CEP ** - Nova Friburgo - RJ				
Informações de Cálculo:			Informações de Pagamento:		
VALOR VENAL: R\$ 29.139,51			No carnê IPTU/TCLD - 2025 existem 2 opções de pagamento: OPÇÃO 1 - Pagamento em Cota Única até o dia 10/03/2025 com desconto de 10% (dez por cento) para os contribuintes que estiverem com o IPTU e TCLD em dia até 31/12/2024; ou com desconto de 2% (dois por cento) para os contribuintes que NÃO estiverem em dia com IPTU e TCLD até 31/12/2024. OPÇÃO 2 - Pagamento em 10 parcelas: o valor é dividido em 10 vezes, sendo este pago consecutivamente em suas datas de vencimento, SEM desconto		
IMPOSTO TERRITORIAL URBANO		R\$ 309,81			
SubTotal:		R\$ 309,81			
CRÉDITO		R\$ 0,00			
TOTAL:		R\$ 309,81			
Imunidade/Isenção do IPTU: Não		Isenção da TCLD: Não		VERIFIQUE SE O SEU IMÓVEL É FOREIRO	



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Fazenda

**IPTU/TCLD
2025**

Inscrição: 2012300040026-0 Controle: 00002921217 **Parcela: Única**
CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI
Vencimento: 01/07/2025 Valor à Pagar: 346,98

Cota Única sem Desconto

VALORES PARA PAGAMENTO

IMPOSTO TERRITORIAL URBANO	R\$ 346,98
Total:	R\$ 346,98

Sr. Contribuinte, após 01/07/2025 esta guia não poderá ser paga. Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.

O pagamento desta cota não cancela débitos anteriores
Comprovante do Contribuinte
AUTENTICAÇÃO NO VERSO



PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA FRIBURGO
Secretaria Municipal de Fazenda

**IPTU/TCLD
2025**

Inscrição: 2012300040026-0 Controle: 00002921217 **Parcela: Única**
CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI
Vencimento: 01/07/2025 Valor à Pagar: 346,98

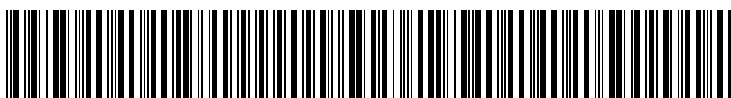
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Sr. Contribuinte após 01/07/2025 esta guia não poderá ser paga. Favor emitir outra com data de vencimento atualizada.

PAGAR COM PIX



81680000003 5 46982905202 3 50701000000 2 00002921217 2



DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO								
Inscrição		2012300040026-0		Tipo:		Territorial		
Matrícula:		0062365		Grupo:		Categoria:		
Proprietário:		CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI						
TERRENO								
Área Terreno	Área RPPN	Valor (M²)	Fração Ideal	FCT	Topografia	Fator de Gleba	Percentual PGV	Valor do Terreno
572,00	0,00	181,94	1,0000	1,0000	0,40	1,00	70%	29.139,51
EDIFICAÇÃO								
Área Principal	Área Dependência	Área Piscina	Área Telheiro	Área Pilotis	Área Total da Unidade		Valor(M²)	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
Valor Principal	Valor Dependência	Valor Piscina	Valor Telheiro	Valor Pilotis	Percentual PGV		Valor Venal	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70%		0,00	
CÁLCULOS								
Valor Venal Total		Aliquota	Imunidade/Isenção	Valor do IPTU		Taxa de Coleta de Lixo Domiciliar(TCLD)		
29.139,51		1,15	Não	335,10		0,00		
COMPARATIVO EXERCÍCIO ANTERIOR						RESULTADO		
Valor Ano Anterior(IPTU)		Valor Imposto Corrigido 4.71%		Imposto até 8% (Limitador)		Imposto Apurado IPTU		Total IPTU/TCLD
273,96		286,86		309,81		309,81		309,81
INFORMAÇÕES DA DÍVIDA ATIVA								
Ano	Origem				Situação		Valor	
2015	IPTU/TCLD				Ação Judicial		452.09	
2019	IPTU/TCLD				Ação Judicial		390.04	
2020	IPTU/TCLD				Ação Judicial		390.43	
2021	IPTU/TCLD				Débito		392.82	
2022	IPTU/TCLD				Débito		393.49	
2023	IPTU/TCLD				Débito		393.09	
2024	IPTU/TCLD				Débito		390.13	

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasílio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9830 / CNM: 093484.2.0009830-40 / Data da Certidão: 01/07/2025.

CERTIFICO que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. Nova Friburgo, 01 de Julho de 2025.-.-.-EU, (a. eletronicamente) ELISABETH FERNANDES ALVES, Escrevente, conferi e assino.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão eletrônica: 71,30 x 1 = 71,30.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.

Consulte via ANOREG-RJ
validador de certidões:



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYK 11939 YAY

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/



ID CERP: c23147be-4551-49bd-8af9-d198d00fcb1b

* A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Central Eletrônica de Registros Públicos - ANOREG (<http://validador.e-cartoriorj.com.br>).

* A certidão eletrônica estará disponível para download pelo período de 30 (trinta) dias após a sua emissão.

* Provimento CNJ nº 47/2015, CGJ nº 89/2016 e CGJ nº 45/2017, regulamenta a emissão e o uso de certidões eletrônicas pelos serviços de registro de imóveis do Estado do Rio de Janeiro.

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasilio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9830 / CNM: 093484.2.0009830-40 / Data da Certidão: 01/07/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS

CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIOLuiz Carlos Cartacione - **Tabelião**
Gabriela Rezende Catarclone - **Substituta**

REGISTRO GERAL - Livro Nº 2

Matrícula	Ficha
9830	001

IMÓVEL: Constituído pela fração ideal de 572,25/39.127,75 avos do terreno próprio, sem benfeitorias, situado em Conselheiro Paulino, no sexto distrito deste município, com a área total de 39.127,75m², medindo dois segmentos de 121,50m e 170,85m confrontando com a Área D-1; medindo 45,50m confrontando com Clair de Souza Guerra; a seguir atravessa com a largura de 8,00m a rua "A" que dá acesso à rua pública existente; em seguida mede 192,00m confrontando com Paulo Ronai e Nora Tanzi Ronai; e, medindo 433,70m confrontando com terras do Loteamento Parque das Flores, até encontrar a divisa com a área D-1; cuja fração ideal corresponde a uma área de ocupação exclusiva, identificada por lote n. 26, com a área de 572,25m², medindo 15,00m de testada para a rua "B"; 15,00m de largura na linha dos fundos confrontando com a reserva ecológica; 37,90m de extensão de frente a fundos do lado que confronta com o lote de n. 25; e, 38,40m do outro lado, confrontando com o lote de n. 27.

PROPRIETARIA: SCAT ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta cidade na Rodovia Friburgo-Teresópolis, n. 307, em Duas Pedras, inscrita no CGC/MF sob o n. 29.561.222/0001-65.

TÍTULO ANTERIOR: Livro 2-AN, às fls. 078, sob o R.1, na matrícula n. 6501.

Nova Friburgo, 05 de maio de 2003. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Juarez*

R.1: Nos termos da escritura pública de COMPRA E VENDA, lavrada em Notas do Cartório do Primeiro Ofício desta Cidade, no Livro 394, às fls. 025, ato 012, em 04/01/2000, a proprietária SCAT ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., já qualificada, transferiu a RAFAEL QUEIROZ CELLES CORDEIRO, brasileiro, solteiro, maior, estudante, portador da CI do IFP n. 12.052.876-5, expedida em 13/11/1996 e do CPF do MF sob o n. 088.359.357/25, residente nesta Cidade, na rua General Osório, n. 206/501, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil Reais). Nova Friburgo, 05 de maio de 2003. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Juarez*

TÍTULOS REGISTRADOS
Nº RCW36862
CARTÓRIO 2º OFÍCIO
NOVA FRIBURGO - RJ

R.2: Nos termos da escritura pública de COMPRA E VENDA, lavrada em Notas deste Cartório, no Livro 554, às fls. 041, ato 014, em 23/05/2003, o proprietário RAFAEL QUEIROZ CELLES CORDEIRO, acima qualificado, vendeu a FERNANDO ANTONIO PALMA DA SILVA FILHO, brasileiro, solteiro, maior, médico, portador da CI do IFP/RJ n. 09154248-0, expedida em 08/12/2001 e do CIC do MF sob o n. 073.543.237/64, residente nesta Cidade, na rua Prefeito José Eugênio Muller, n. 117/201 - Centro, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos Reais). Nova Friburgo, 23 de junho de 2003. O ESCRIVENTE AUTORIZADO: *Juarez*

TÍTULOS REGISTRADOS
Nº ROL22219
CARTÓRIO 2º OFÍCIO
NOVA FRIBURGO - RJ

AV.3: Protocolo n. 35615, em 29/07/2008 - Procedeu-se a esta averbação nos termos do requerimento feito ao titular deste Cartório por Fernando Antônio Palma da Silva Filho, ao qual juntou certidão extraída pela 5a. Circunscrição do RCPN da Capital do Estado do Rio de Janeiro, do Livro B-389, dele as fls. 280, termo n. 505430, datada de 02/06/2008, para constar o casamento do requerente, pelo regime da comunhão parcial de bens, com CAROLINA BASTOS DE SA BORGES, que continuou no uso do nome de solteira; alterando, desta maneira, o estado civil de ambos para casados. O referido é verdade e dou fe. Aplicado o Selo n. RMF 11078 KJT. Nova Friburgo, 04 de agosto de 2008. O ESCRIVENTE: *Juarez*

(R). 1 ato
RMF11078 KJT

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasilio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9830 / CNM: 093484.2.0009830-40 / Data da Certidão: 01/07/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS	CNM - 093484.2.0009830-40	REGISTRO GERAL - Livro Nº 2
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO		
Luiz Carlos Cartacione - Tabelião		Matrícula 9830
Gabriela Rezende Cataracione - Substituta		Ficha/Verso 00v1

R.4: Protocolo n. 3561629/07/2008 - Nos termos da escritura publica de compra e venda lavrada em Notas deste Cartório do 2º. Ofício, no Livro 608, dele as fls. 112, ato n. 37, em 25/07/2008, o proprietário **FERNANDO ANTONIO PALMA DA SILVA FILHO**, brasileiro, médico, portando a C.I. do IFF/RJ de n. 09154248-0, expedida em 08.12.2001, e CPF/MF sob o n. 073.343.237/64, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **CAROLINA BASTOS DE SÁ BORGES**, brasileira, médica, portando a C.I. do IFF/RJ de n. 10620725-1, expedida em 01.11.1995, e CPF/MF sob o n. 043.023.307/83, que o assiste neste ato, residentes nesta cidade na rua Prefeito José Eugênio Muller n. 117/201, Centro, transferiu a **CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI**, brasileira, pedagoga, portando a C.I. do IFF/RJ de n. 10822649-9, expedida em 27.12.1993, e CPF/MF sob o n. 076.742.057/89, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **LEONARDO GRANDINI**, residente nesta cidade na rua Brasileira da Rosa Teixeira, n. 211, Prado, o imóvel objeto da presente matrícula n. 9830, constituído pela fração ideal de 572,25/39.127,75 ávos, do imóvel constituído no todo por um terreno próprio, situado em **Conselheiro Paulino**, no Sexto Distrito deste Município, com a área total de 39.127,75m²; cuja fração ideal de 572,25/39.127,75 ávos corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo da compradora e em condomínio, identificada por **LOTE DE N. 26**, com a área de 572,25m², no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais). Avaliação PMNF: R\$23.500,00. O ITBI, no valor de R\$470,00 foi pago pela Guia de Recolhimento de n. 001590, recolhida a agência do Banco do Brasil, em 25.07.2008, com autenticação mecânica n. 0190. Aplicado o Selo n. RMF 11079 SPL. Nova Friburgo, 04 de agosto de 2008. O ESCRIVENTE: *Juiz Carlos* (R) 1 ato RMF11079 SPL

R.5: Protocolo nº 48164, em 24/03/2022 - Nos termos do Ofício Pje, datado de 07/10/2021, devidamente assinado eletronicamente pela Ilma. Juíza do Trabalho Dra. Joana de Mattos Colares da 2ª Vara do Trabalho desta comarca, extraído dos autos do Processo nº 0100174-54.2018.5.01.0512 - ATSum, em que figura como reclamante Leidelea de Aquino e como reclamado Educacional Livre Expressão Ltda. - ME e outros, procedo ao registro da penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula nº 9830, constituído pela fração ideal de 572,25/39.127,75 ávos, do imóvel constituído no todo por um terreno próprio, situado em **Conselheiro Paulino**, no Sexto Distrito deste Município, com a área total de 39.127,75m²; cuja fração ideal de 572,25/39.127,75 ávos corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo da compradora e em condomínio, identificada por **LOTE DE N. 26**, com a área de 572,25m², para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 27.818,10 (vinte e sete mil, oitocentos e dezoito reais e dez centavos). Selo Eletrônico Número: EECQ 85762 QAD. Nova Friburgo, 12 de abril de 2022. A ESCRIVENTE: *Juiz Carlos*

R.6 - 9830: Protocolo nº 50639, em 12/06/2024 - Nos termos da Decisão com força de Termo de Penhora, datada de 22/04/2024, devidamente assinada eletronicamente pela Exma. Juíza do Trabalho Titular Dra. Helen Marques Peixoto, da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, extraído dos autos do ATOrd nº 0100540-93.2018.5.01.0512 - em que figura como reclamante **MARILANE THURLER ANDRADE** e como reclamado **CATIA ALVES DA SILVA** e outros, procedo ao registro da penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula nº 9830, constituído pela fração ideal de 572,25/39.127,75 ávos, do imóvel constituído no todo por um terreno próprio, situado em **Conselheiro Paulino**, no 6º Distrito deste Município, com a área total de 39.127,75m²; cuja fração ideal de 572,25/39.127,75 ávos corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo da compradora e em condomínio, identificada por Lote nº 26, com a área de 572,25m², para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 19.490,95

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasilio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 9830 / CNM: 093484.2.0009830-40 / Data da Certidão: 01/07/2025.

REGISTRO DE IMÓVEIS CNM – 093484.2.0009830-40
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
Luiz Carlos Cartacione - **Tabelião**
Gabriela Rezende Cartacione - **Substituta**

REGISTRO GERAL – Livro Nº 2

Matrícula	Ficha/Verso
9830	00v1

R.4: Protocolo n. 3561629/07/2008 - Nos termos da escritura publica de compra e venda lavrada em Notas deste Cartório do 2o. Ofício, no Livro 608, dele as fls. 112, ato n. 37, em 25/07/2008, o proprietário **FERNANDO ANTONIO PALMA DA SILVA FILHO**, brasileiro, médico, portando a C.I. do IFP/RJ de n. 09154248-0, expedida em 08.12.2001, e CPF/MF sob o n. 073.543.237/64, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **CAROLINA BASTOS DE SÁ BORGES**, brasileira, médica, portando a C.I. do IFP/RJ de n. 10620725-1, expedida em 01.11.1995, e CPF/MF sob o n. 043.023.307/83, que o assiste neste ato, residentes nesta cidade na rua Prefeito José Eugênio Muller n. 117/201, Centro, transferiu à **CATIA ALVES DA SILVA GRANDINI**, brasileira, pedagoga, portando a C.I. do IFP/RJ de n. 10822649-9, expedida em 27.12.1993, e CPF/MF sob o n. 076.742.057/89, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com **LEONARDO GRANDINI**, residente nesta cidade na rua Brasileira da Rosa Teixeira, n. 211, Prado, o imóvel objeto da presente matrícula n. 9830, constituído pela fração ideal de 572,25/39.127,75 avos, do imóvel constituído no todo por um terreno próprio, situado em **Conselheiro Paulino**, no Sexto Distrito deste Município, com a área total de 39.127,75m²; cuja fração ideal de 572,25/39.127,75 avos corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo da compradora e em condomínio, identificada por **LOTE DE N. 26**, com a área de 572,25m², no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais). Avaliação PMNF: R\$23.500,00. O ITBI, no valor de R\$470,00 foi pago pela Guia de Recolhimento de n. 001590, recolhida a agência do Banco do Brasil, em 25.07.2008, com autenticação mecânica n. 0190. Aplicado o Selo n. RMF 11079 SPL. Nova Friburgo, 04 de agosto de 2008. O ESCRIVENTE:

Luiz Carlos
(R) 1. ato
RMF11079 SPL

R.5: Protocolo nº 48164, em 24/03/2022 - Nos termos do Ofício Pje, datado de 07/10/2021, devidamente assinado eletronicamente pela Ilma. Juíza do Trabalho Dra. Joana de Mattos Colares da 2ª Vara do Trabalho desta comarca, extraído dos autos do Processo nº 0100174-54.2018.5.01.0512 - ATSum, em que figura como reclamante Leidelea de Aquino e como reclamado Educacional Livre Expressão Ltda. – ME e outros, procedo ao registro da penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula nº 9830, constituído pela fração ideal de 572,25/39.127,75 avos, do imóvel constituído no todo por um terreno próprio, situado em **Conselheiro Paulino**, no Sexto Distrito deste Município, com a área total de 39.127,75m²; cuja fração ideal de 572,25/39.127,75 avos corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo da compradora e em condomínio, identificada por **LOTE DE N. 26**, com a área de 572,25m², para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 27.818,10 (vinte e sete mil, oitocentos e dezoito reais e dez centavos). Selo Eletrônico Número: EECQ 85762 QAD. Nova Friburgo, 12 de abril de 2022. A ESCRIVENTE:

R.6 - 9830: Protocolo nº 50639, em 12/06/2024 - Nos termos da Decisão com força de Termo de Penhora, datada de 22/04/2024, devidamente assinada eletronicamente pela Exma. Juíza do Trabalho Titular Dra. Helen Marques Peixoto, da 2ª Vara do Trabalho desta Comarca, extraído dos autos do ATOrd nº 0100540-93.2018.5.01.0512 - em que figura como reclamante **MARILANE THURLER ANDRADE** e como reclamado **CATIA ALVES DA SILVA** e outros, procedo ao registro da penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula nº 9830, constituído pela fração ideal de 572,25/39.127,75 avos, do imóvel constituído no todo por um terreno próprio, situado em **Conselheiro Paulino**, no 6º Distrito deste Município, com a área total de 39.127,75m²; cuja fração ideal de 572,25/39.127,75 avos corresponde a uma área de utilização de uso exclusivo da compradora e em condomínio, identificada por Lote nº 26, com a área de 572,25m², para a garantia da execução da dívida no valor de R\$ 19.490,95

Nova Friburgo 02 of de Justica-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Luiz Carlos Cartacione

Rua Ernesto Brasilio, 22, Centro, Nova Friburgo / RJ

E-mail: segundooficionf@hotmail.com

Telefone: (22)2522-3658

CERTIDÃO

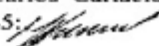
Livro: 2 / Matrícula: 9830 / CNM: 093484.2.0009830-40 / Data da Certidão: 01/07/2025.

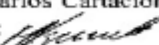
REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO SEGUNDO OFÍCIO
Luiz Carlos Cartacione - Tabelião
Marina Spinelli Salles - Substituta Legal

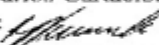
CNM - 093484.2.0009830-40

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2

Matrícula	Ficha
9830	002

(dezenove mil, quatrocentos e noventa reais e noventa e cinco centavos). Selo Eletrônico Número: EESZ 51692 EVD. Nova Friburgo, 20/06/2024. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles - Mat. 94/19045: 

AV.7 - 9830: Protocolo nº 51255, em 23/01/2025 - Faz-se a presente averbação, a fim de ficar constando a **indisponibilidade de bens** de **CATIA ALVES DA SILVA - CPF nº 076.742.057-89**, cadastradas no CNIB, nos termos do Relatório de Consulta de Indisponibilidades de Bens, realizada em 23/01/2025, com o seguinte teor: "Número do Processo: 0074857-06.2018.4.02.5105. Emissor da ordem: Comitê Gestor do Sistema/ Supremo Tribunal Federal/ Tribunal Regional Federal/ Tribunal Federal da Segunda Região/ Seção Judiciária do Rio de Janeiro/ Nova Friburgo/ 1º Vara Federal de Nova Friburgo/ 1º Vara Federal de Nova Friburgo". O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEWP 34411 FSO. Nova Friburgo, 05/02/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles - Mat. 94/19045: 

AV.8 - 9830: Protocolo nº 51255, em 23/01/2025 - Faz-se a presente averbação, a fim de ficar constando o seguinte: a) o nº do protocolo da indisponibilidade, objeto da AV.7, qual seja, 202501.2213.03789605-IA-406; e, b) a **indisponibilidade de bens** de **CATIA ALVES DA SILVA - CPF nº 076.742.057-89**, cadastradas no CNIB, nos termos do Relatório de Consulta de Indisponibilidades de Bens, realizada em 30/01/2025, com o seguinte teor: "Protocolo: 202501.2909.03803645-IA-998. Número do Processo: 0100538-29.2018.5.01.0511. Tipo: Genérica. Emissor da ordem: Comitê Gestor do Sistema/ Supremo Tribunal Federal/ Tribunal Superior do Trabalho/ Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região/ Nova Friburgo/ 1ª Vara do Trabalho de Nova Friburgo/ 1ª Vara do Trabalho de Nova Friburgo". O referido é verdade e dou fé. Selo Eletrônico Número: EEWP 34668 ZVR. Nova Friburgo, 12/02/2025. O TABELIÃO: Luiz Carlos Cartacione - Mat. 06/2349 - A SUBSTITUTA LEGAL: Marina Spinelli Salles - Mat. 94/19045: 

Continua no verso

Rua Dr. Ernesto Brasilio, 22 - Loja 26 - Cep 28610-120 - Tel: (22) 2522-3658 - Nova Friburgo - RJ