

**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 AUGUSTO JOSE DE MAGALHAES CALVET – CPF: 046.511.627-20 (Adv. Raphaela Ribeiro de Carvalho Pereira Nobre – OAB/RJ 49.872) move a H W ENGENHARIA LTDA – CNPJ: 40.251.522/0001-80; LUIS PAULO MAURITY DE FRANCA – CPF: 401.078.417-20; LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA – CPF: 337.191.877-72; Processo nº ATOrd 0100623-88.2018.5.01.0034, 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 50% (cinquenta por cento),** 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](http://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](mailto: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. 449.

**DO BEM: Imóvel Apartamento 102, situado na Praça Advogado Heleno Claudio Fragoso, nº 04, Barra Da Tijuca, Rio de Janeiro / RJ. Conforme a guia de IPTU, o imóvel possui 138 m2 de área edificada e posição de frente. Avaliação realizada por OJA, em março de 2025, foi de R\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).** De acordo com a certidão de ônus reais do Cartório de RI do nono Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 226.889. Consta registro de compra e venda em favor de Luiz Carlos Herculano Ferreira e Suzi Feix Ferreira. 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 municipal 29659778), há débitos no valor de R\$86.974,09. Conforme certidão Funesbom (CBMERJ 19652106), há débitos no valor de R\$1.094,38. Conforme informação prestada pela administradora imobiliária, há débitos da unidade perante o condomínio no valor de R\$11.191,61. 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](http://www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br) e [www.rogeriomenezes.com.br](http://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](http://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 ofereça 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 lances 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](mailto: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, suprindo, 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.

2025 / 049204  
2025049204

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO

345570 / ESL

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
226.889

FICHA  
01

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
12 de fevereiro de 1998

IMÓVEL: APARTAMENTO 102 do Edifício a ser construído com o nº 04 pela PRAÇA - ADVOGADO HELENO CLAUDIO FRAGOSO, com direito a 02 (duas) vagas de garagem, sendo 01 (uma) localizada no subsolo e 01 (uma) localizada no pavimento térreo, indistintamente, situado na FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ, e as correspondentes frações ideais de: 0,024350 do terreno, designado por lote 03 da quadra III do PAL. 38.021; de 0,001901 da E.T.E. - (lote 01 da quadra III do PAL. 38.021) e de 0,00048082 do Clube Náutico (lote 06 da quadra II do PAL. 38.021), medindo o lote 03 em sua totalidade 9,42m pela Rua Senador João Villas Boas, em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o retorno da mesma Rua Senador João Villas Boas, mais 52,00m em reta pela Rua Senador João Villas Boas, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com alinhamento da Rua F, por onde mede 26,50m em reta, mais 9,42m em curva interna subordinada a um raio de 6,00m, concordando com o alinhamento da Praça Advogado Heleno Claudio Fragoso, por onde o lote faz frente, medindo 58,00m em duas medições de 26,50m pela Praça Advogado Heleno Claudio Fragoso, mais 31,50m limitando com o lote 02 e 31,50m a esquerda (um metro dos quais pelo retorno da Rua Senador João Villas Boas); confronta a direita com a Rua F, a esquerda com o lote 04 da mesma quadra e de propriedade da Atlântica 2.000 S/A ou sucessores e nos fundos com a Rua Senador João Villas Boas. Inscrição no FRE nº 1.663.177-2(MP), CL nº 16400-4. PROPRIETÁRIA: COTEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede nesta cidade, inscrita no CGC nº 27.913.615/0001-65, que adquiriu o terreno por compra a Telco Empreendimentos Imobiliários Ltda., pela escritura de 05.03.97 do 6º Ofício, livro 5442 às fls.142, registrada em 14.04.97, com o nº 13 na matrícula 177.545. INDICADOR REAL: Livro 4-CJ, nº 12.897, fls.101v. -- Rio de Janeiro 12 de fevereiro de 1998. ---  
O Oficial: *[Assinatura]*

00226889



Av.01 MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Foi registrado em 26.08.97 com o nº 15 na -  
matrícula 177.545, o memorial de incorporação, conforme requerimento

segue no verso

- A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Central Eletrônica de Registros Públicos - ANOREG RJ (<http://validador.e-cartoriorj.com.br>)  
- A certidão eletrônica estará disponível para download pelo período de 30 (trinta) dias após a sua emissão.  
- Para a validação deste documento através do QR Code deverá ser utilizado somente o aplicativo validador e-cartoriorj, disponível na apple store ou Google Play.

CERP: f20b9c09-054b-47e6-b718-3c00ea34fda



## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226.889

FICHA

01

VERSO

de 21.05.97, dele constando que não há prazo de carência, que o empreendimento possui 08 vagas para uso de visitantes no pavimento térreo e que os apartamentos 601 a 606 têm dependências na cobertura. Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 1998.

O Oficial: \_\_\_\_\_

R.02 HIPOTECA PARA CONSTRUÇÃO: Pelo contrato particular de 05.12.97, prenotado em 13.01.98 com o nº 690.866, às fls.07 do livro 1-DR, a COTEL EM PREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., antes qualificada, deu o imóvel em hipoteca ao BANCO ITAÚ S/A., com sede em São Paulo-SP, inscrito no CGC nº 60.701.190/0001-04, em garantia para construção de empreendimento - pelo valor de R\$4.326.000,00(neste valor incluído outros imóveis), a ser paga em 60 meses após 05.05.2000 em prestações mensais e sucessivas calculadas pela Tabela Price aos juros nominal de 1,17149% ao mês regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 12 de fevereiro de 1998.

O Oficial: \_\_\_\_\_

Av.03 RETIFICAÇÃO DE MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO - Foi hoje averbada com o nº - 16 na matrícula 177.545, a retificação do memorial de incorporação, -- nas alíneas "D", "G" e "J" do artº 32 da Lei 4.591/64, face a modificações havidas no projeto arquitetônico, sem acréscimo de área, quadros VI a VIII da NB-140, relativos ao memorial descritivo dos equipamentos e acabamentos e quanto a minuta de convenção de condomínio, conforme requerimento de 08.11.99. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2000.

O OFICIAL \_\_\_\_\_

Av.04 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 15.12.1999 prenotado em 22.12.1999 - com o nº 765011 às fls. 289v do livro 1-ER, instruído por certidão da SMU nº 011.742 de 24.11.99, fica averbado que o imóvel desta matrícula foi construído, tendo sido concedido o habite-se em 22.11.99. Foi apresentada a CND do INSS nº 156231999-17604001 emitida em 21.12.99 via internet. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 2000.

segue na ficha 2

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226.889

FICHA

02

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

continuação da ficha 01

O OFICIAL

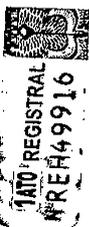
Av.05 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** No Registro Auxiliar com o nº 6741, foi hoje registrada a convenção de condomínio do Edifício.- Rio de Janeiro, 25 de maio de 2000.

O OFICIAL:

R - 6

**INCORPORAÇÃO:** Pelo requerimento de 02/09/03, prenotado em 04/09/03 com o nº 937434 à fl. 212 do livro 1-EZ, instruído por Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 18/11/02, fica registrada a **INCORPORAÇÃO** do imóvel feita por COTEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A em favor de JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A, com sede nesta cidade, CNPJ 33.035.536/0001-00, pelo valor de R\$56.515.866,63 (neste valor incluídos outros imóveis). Foi reconhecida a não incidência do imposto de transmissão através da guia nº 1493/2003 de 22/10/03 Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2003.

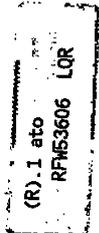
O Oficial



AV - 7

**CANCELAMENTO:** Pelo termo de 14/07/04, prenotado em 03/08/04 com o nº 978064 à fl. 178V do livro 1-FE, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 2 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pelo credor BANCO ITAÚ S/A. Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2004.

O Oficial



R - 8

**PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** pelo instrumento particular 04/12/97, prenotado em 27/03/07 com o nº 1107861 à fl. 60v do livro 1-Fv, rerratificado pelas escrituras de 10/02/2000 do 6º Ofício, livro 5676, fl.060, prenotada em 23/02/07 com

Segue no verso

(R).1 ato  
RKI73121 VMI

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226889

FICHA

2

VERSO

o nº 1102731 à fl. 175v do livro 1-FU e de 26/12/06 do 6º Ofício, livro 6449, fl.002, prenotada em 23/02/07 com o nº 1102732 à fl. 175v do livro 1-FU, fica registrada a **PROMESSA DE COMPRA E VENDA** do imóvel, feita por COTEL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A atualmente JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A em favor de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, engenheiro, identidade do DETRAN/J 00071708696, CPF 337.191.877-72 e sua mulher SUZI FEIX FERREIRA, professora, identidade SSP/MG 799661, CPF 075.220.327-41, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens antes da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$214.455,28, pagável nas condições do título. Rio de Janeiro, 29 de junho de 2007.-----  
O Oficial *Glencel Carvalho*

R - 9 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 26/12/06 do 6º Ofício, livro 6449, fl.002, prenotada em 23/02/07 com o nº 1102732 à fl. 175v do livro 1-FU, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JOÃO FORTES ENGENHARIA S/A em favor de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA casado com SUZI FEIX FERREIRA, pelo preço de R\$214.455,28. O imposto de transmissão foi pago pela guias nºs 1148176, 1148178 e 1148177 em 29/11/06. Rio de Janeiro, 29 de junho de 2007.--  
O Oficial *Glencel Carvalho*

(R).1 ato  
RKI73122 HUD

AV - 10 **INSCRIÇÃO FISCAL:** Pela escritura que serviu para o registro 9, fica averbado o número 2965977-8, **CL** 17357-5 de **INSCRIÇÃO FISCAL** do imóvel, para efeitos do imposto predial/territorial. Rio de Janeiro, 29 de junho de 2007.--  
O Oficial *Glencel Carvalho*

(R).1 ato  
RKI73123 PUF

AV - 11 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 07/03/2018 a Central Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotada  
Segue na ficha 3

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226889

FICHA

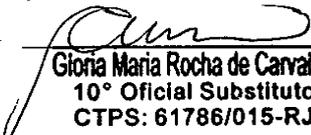
3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

em 07/03/2018 com o nº 1793746 à fl.143v do livro 1-JL, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 8ª Vara Federal de Sousa/PB - Processo nº 08014397320174058202. (Código HASH: de44. a2af. d729. 0635. b181. e4ec. 3b57. 0a17. 1def. 931c). Rio de Janeiro, 19 de março de 2018.-----

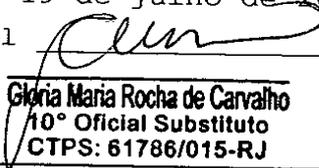
O Oficial

  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

ECJZ77313 ZFR

AV - 12 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 05/07/18 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 10/07/18 com o nº 1813510 à fl.255 do livro 1-JN, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 5ª Vara do Trabalho de Natal/RN - Processo nº 00007822620165210005. Rio de Janeiro, 19 de julho de 2018.-----

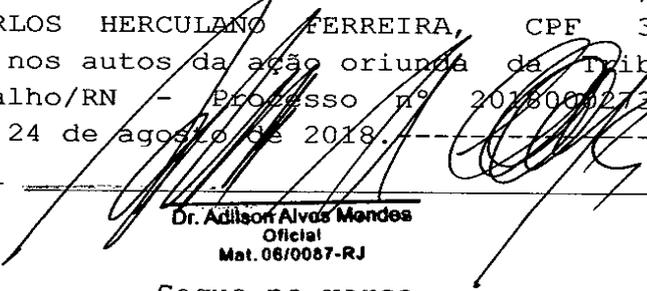
O Oficial

  
Gloria Maria Rocha de Carvalho  
10º Oficial Substituto  
CTPS: 61786/015-RJ

ECPK35903 AQN

AV - 13 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 14/08/18 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 15/08/18 com o nº 1820014 à fl.189v do livro 1-JO, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da Tribunal Regional do Trabalho/RN - Processo nº 20180002731170. Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2018.-----

O Oficial

  
Dr. Adilson Alves Mendes  
Oficial  
Mat. 06/0087-RJ

ECQV07871 YHJ

Segue no verso

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226889

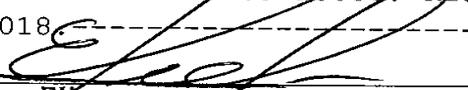
FICHA

3

VERSO

AV - 14 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 04/10/18 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 09/10/18 com o n° 1829556 à fl.233 do livro 1-JP, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 6ª Vara de Trabalho de Natal - RN - Processo n° 00007631720165210006. Rio de Janeiro, 18 de outubro de 2018.

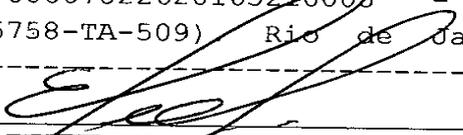
O Oficial

  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

ECTF51795 INO

AV - 15 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 07/10/20 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 14/10/20 com o n° 1938658 à fl.263v do livro 1-LE, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 12 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo n° 00007822620165210005 - Protocolo n° 202010.0715.01345758-TA-509) Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2020.

O Oficial

  
Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

EDNS13952 YOU

AV - 16 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 08/10/20 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 14/10/20 com o n° 1938661 à fl.263v do livro 1-LE, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 9ª Vara do Trabalho de Natal - RN - Processo n° 00018231620165210009 - Protocolo n° 202004.1310.01118064-IA-009. Rio de Janeiro, 26 de outubro de 2020.

Segue na ficha 4

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
226889

FICHA  
4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

O Oficial

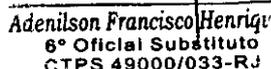


EDNS13953 IRA

Eliseu da Silva  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 17 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 27/05/21 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 08/06/21 com o nº 1982095 à fl.25v do livro 1-LL, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 10ª Vara do Trabalho de Natal - RN - Processo nº 00009528020165210010 - Protocolo nº 202011.3009.01412095-IA-040. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2021.

O Oficial

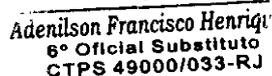


Adenilson Francisco Henriques  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

EDUV88311 ERT

AV - 18 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 27/05/21 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 08/06/21 com o nº 1982096 à fl.25v do livro 1-LL, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 9ª Vara do Trabalho de Natal - RN - Processo nº 00008607120175210009 - Protocolo nº 202012.141801432472-IA-290. Rio de Janeiro, 17 de junho de 2021.

O Oficial



Adenilson Francisco Henriques  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

EDUV88312 TIQ

AV - 19 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 27/05/21 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 08/06/21 com o nº 1982097 à fl.25v do livro 1-LL, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida  
Segue no verso

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226889

FICHA

4

VERSO

nos autos da ação oriunda da 9ª Vara do Trabalho de Natal  
- RN - Processo nº 00005388520165210009 - Protocolo nº  
202103.1508.01529112-TA-209. Rio de Janeiro, 17 de junho  
de 2021.-----

O Oficial \_\_\_\_\_ **EDUV88313 UEY**

*Adenilson Francisco Henriq*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 20 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 22/09/21 a Central  
Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada  
em 18/10/21 com o nº 2011288 à fl.174v do livro 1-LO,  
fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 17 de  
**INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial  
(Processo nº 00009528020165210010 - Protocolo nº  
202109.2210.01828480-TA-970). Rio de Janeiro, 27 de  
outubro de 2021.-----

O Oficial \_\_\_\_\_ **EDXV69192 TUH**

*Adenilson Francisco Henriq*  
6º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

R - 21 **PENHORA:** Pelo ofício de 10/03/22 da 46ª Vara do Trabalho  
- RJ, prenotado em 10/03/22 com o nº 2039513 à fl.289v do  
livro 1-LR, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do  
imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$19.565,98,  
decidida nos autos da ação movida por PAULO MARCIO DE  
LIMA SILVA em face LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA  
(Processo nº 0100562-26.2020.5.01.0046). Para este  
registro não foram recolhidos emolumentos, porém a  
averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com  
o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos,  
calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da  
averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do  
artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei  
6370/12. Rio de Janeiro, 18 de março de 2022.-----

Segue na ficha 5

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226889

FICHA

5

CNM: 089425.2.0226889-65  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 4

O Oficial

EEBR76811 NYR

*Eliseu da Silva*  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 22 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 01/06/22 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 09/06/22 com o nº 2058046 à fl.55v do livro 1-LU, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 13 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 20180002731170 - Protocolo nº 202206.0114.02178172-TA-000). Rio de Janeiro, 21 de junho de 2022.

O Oficial

EEDO28155 SKP

*Adenilson Francisco Kenriques*  
8º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 23 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 16/12/21 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 09/06/22 com o nº 2058047 à fl.55v do livro 1-LU, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 19 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 00005B88520165210009 - Protocolo nº 202112.1612.01952621-TA-650). Rio de Janeiro, 21 de junho de 2022.

O Oficial

EEDO28157 HQA

*Adenilson Francisco Kenriques*  
8º Oficial Substituto  
CTPS 49000/033-RJ

AV - 24 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 26/06/23 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 27/06/23 com o nº 2132084 à fl.18 do livro 1-MF, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 11/05/23, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 3ª  
Segue no verso

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0226889-65

MATRÍCULA

226889

FICHA

5

VERSO

Vara do Trabalho de Natal - RN - Processo n°  
00014405620165210003 - Protocolo n° 202305.1113.02698122-I  
A-700. Rio de Janeiro, 06 de julho de 2023.-----

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

**EENE00889 KGT**

AV - 25 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 17/07/23 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 14/08/23 com o n° 2142055 à fl.76v do livro 1-MG, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 11 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo n° 08014397320174058202 - Protocolo n° 202307.1713.02813659-TA-060). Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2023.-----

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

**EEOH23516 NCW**

AV - 26 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício de 27/07/2023 da 46ª Vara do Trabalho/RJ, prenotado em 27/07/2023 com o n° 2138832 à fl.260v do livro 1-MF e ofício de 22/09/2023 da 9ª Vara do Trabalho de Natal/RN, prenotado em 25/09/2023 com o n° 2150963 à fl.96v do livro 1-MH, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 21 de **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, por determinação judicial (Processo n° 0100562-26.2020.5.01.0046). Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2023.---

1° Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

**EEOZ16235 HJQ**

AV - 27 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 26/09/23 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 27/09/23 com o n° 2151495 à fl.115v do livro 1-MH, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 09/08/23, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF 337.191.877-72, decidida nos autos da ação  
Segue na ficha 6

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226889

FICHA

6

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 9-65  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 5

oriunda da 72ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ -  
Processo nº 01015934220165010072 - Protocolo nº  
202308.0910.02856515-IA-180. Rio de Janeiro, 09 de  
outubro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOZ16228 JKN

AV - 28 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 26/09/23 a Central  
Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotada  
em 27/09/23 com o nº 2151496 à fl.116 do livro 1-MH, fica  
averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de  
28/08/23, em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA, CPF  
337.191.877-72, decidida nos autos da ação oriunda da 72ª  
Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº  
01015934220165010072 - Protocolo nº 202308.2810.02893954-I  
A-740. Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EEOZ16231 JLB

R - 29 **PENHORA:** Pelo Termo de 06/11/2023 da 4ª Vara Cível/RJ,  
prenotado em 12/03/2024 com o nº 2181373 à fl.290v do  
livro 1-ML, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do  
imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$684.763,14,  
decidida nos autos da ação movida por BANCO SANTANDER  
BRASIL S/A em face de LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA e  
outros. (Processo nº 0258019-51.2016.8.19.0001). Valor  
atribuído para base de cálculo dos emolumentos:  
R\$684.763,14. Rio de Janeiro, 01 de abril de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EERP46111 APB

AV - 30 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 20/02/24 a Central  
Nacional de Disponibilidade de Bens (CNIB), prenotada  
em 28/06/24 com o nº 2201483 à fl.113v do livro 1-MO,

Segue no verso

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0226889-65

MATRÍCULA

226889

FICHA

6 VERSO

fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 27 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo n° 01015934220165010072 - Protocolo n° 202402.2014.03168905-TA-240). Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 |

**EETI76551 TCK**

AV - 31 **CANCELAMENTO:** Pela consulta de 20/02/24 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 28/06/24 com o n° 2201484 à fl.114 do livro 1-MO, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 28 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo n° 01015934220165010072 - Protocolo n° 202402.2014.03168904-TA-430). Rio de Janeiro, 10 de julho de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743 |

**EETI76553 OXL**

R - 32 **PENHORA:** Pelo despacho de 14/01/25 da 34ª Vara do Trabalho - RJ, prenotado em 26/03/25 com o n° 2254169 à fl.208 do livro 1-MU, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$604.848,31, decidida nos autos da ação movida por AUGUSTO JOSE DE MAGALHÃES CALVET em face de LUIZ CARLOS HERCILANO FERREIRA (Processo n° 0100623-88.2018.5.01.0034). Para este registro não foram recolhidos emolumentos, porém a averbação de seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da apresentação do Mandado/Ofício da averbação de cancelamento, conforme disposto no § 2º do artigo 38 da Lei estadual 3350/99, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 08 de abril de 2025.-----

Segue na ficha 7

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR.  
CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

226889

FICHA

7

CNM: 089425.2.0226889-65  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 6

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEXG63743 JFZ

CERTIFICO, que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, §1º da Lei nº 6.015/1973, 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 e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários, ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior; do que dou fé. Rio de Janeiro, 01 de julho de 2025. Girardi Andrade dos Santos, deu busca no Indicador Real, Rogério da Silva Martins, deu busca no Indicador Pessoal quanto às indisponibilidades, eu Giovanni Giovanholi Silva, digitei e Eric Sander de Queiroz Pedro, conferiu. Cumpre certificar que, constam prenotados com os nºs 2241399, Ofício de 06/11/2023 da 4ª Vara Cível - (Penhora) e 2267438, Ofício de 06/11/2023 da 4ª Vara Cível - (Penhora). O Oficial:-  
Rio de Janeiro, 01 de julho de 2025.

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEYJ36793 QND  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 111,47  
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 21,72  
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 5,43  
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 5,43  
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 6,51  
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,17  
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 5,83  
Valor Total: R\$ 158,56

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

--



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

**CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL**

Contribuinte <b>LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA</b>	Data <b>30/06/2025</b>	Folha <b>01/01</b>
Endereço <b>PRC ADV HELENO CLAUDIO FRAGOSO 00004, APT 102 - BARRA DA TIJUCA</b>	Inscrição <b>2965977-8</b>	Cód. Lograd. <b>17357-5</b>

**QUADRO I - 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
2017/01/00		JUDIC	01-134432-2018	00	PREDIA	2.081,24	179,16			2.260,40	2.926,21
2018/01/00		JUDIC	01-054867-2019	00	PREDIA	4.776,10	460,90			5.237,00	13.239,19
2019/01/00		JUDIC	01-133252-2020	00	PREDIA	4.900,10	478,90			5.379,00	12.282,14
2020/01/00		JUDIC	01-061352-2021	00	PREDIA	5.030,10	497,90			5.528,00	11.343,55
2021/01/00		AMIGA	01-060633-2022	00	PREDIA	5.178,10	518,90			5.697,00	11.370,06
2022/01/00		AMIGA	01-055544-2023	00	PREDIA	5.646,10	572,90			6.219,00	10.383,58
2023/01/00		AMIGA	01-089508-2024	00	PREDIA	5.903,10	606,90			6.510,00	9.530,07
2024/01/00		AMIGA	01-073236-2025	00	PREDIA	6.103,10	634,90			6.738,00	8.571,75
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	Total a pagar:	79.646,55
*****	*	****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

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

ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL/GUIA SEM PAGAMENTO EM ABERTO				*****				*****			
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
01	07/02/2025	697,20	794,80	**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****
02	11/03/2025	697,20	787,83								
03	07/04/2025	697,20	780,86								
04	08/05/2025	697,20	752,97								
05	06/06/2025	697,20	725,08								
06	08/07/2025	697,20	697,20								
07	07/08/2025	697,20	697,20								
08	05/09/2025	697,20	697,20								
09	07/10/2025	697,20	697,20								
10	07/11/2025	697,20	697,20								
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
6.972,00		7.327,54		*****		*****		*****		*****	

**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 ARRECADADO 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.

## CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição <b>2.965.977-8</b>	Nº da Guia <b>00</b>	Contribuinte <b>LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA E OUTR</b>				
Endereço <b>PRC ADV HELENO CLAUDIO FRAGOSO, 00004, APT 102 BARRA DA TIJUCA</b>		Cod.Lograd <b>173575</b>	Trecho <b>001</b>	Cod.Bairro <b>128</b>	Reg.Fiscal <b>C</b>	Posição <b>FRENTE</b>
		Idade <b>2000</b>	Tipologia <b>APARTAMENTO</b>		Utilização <b>RESIDENCIAL</b>	

## DADOS DO LANÇAMENTO 2025

### Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr.Ideal	T.Real	T.Fictícia	Valor por metro (R\$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidantação	F Drenagem
*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R\$) X FATORES ( Situação x Restrição legal x Acidantação x Drenagem) = VALOR VENAL (TERRITORIAL)

### Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R\$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
138	6.013,62	1,0000000	0,76	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R\$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = VALOR VENAL (PREDIAL)

### Cálculos e Cobrança

Valor Venal	Alíquota	IPTU Calculado (R\$)	Desconto (R\$)	IPTU a Pagar (R\$)	TCL a Pagar (R\$)	Total do Exercício (R\$)
630.708,00	x 0,0100 =	6.307,00	- 0,00	= 6.307,00	665,00	6.972,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR  
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = TOTAL DO EXERCÍCIO

### Informações Complementares

PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,  
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)  
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL

## COTA ÚNICA

### COTA ÚNICA - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 2.965.977-8
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR C/ DESCONTO R\$: 6.483,96

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

## COTA ÚNICA

COTA ÚNICA  
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 2.965.977-8	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 6.483,96
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

81620000064.3 83963659202.5 50207310250.6 00029659771.9



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO**

## COTA 01

### COTA 01 - IPTU 2025

INSCRIÇÃO: 2.965.977-8
VENCIMENTO: 07/02/2025
VALOR DA COTA EM R\$: 697,20

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO  
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

## PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 2.965.977-8	VENCIMENTO 07/02/2025	VALOR A PAGAR EM R\$ 697,20
--------------------------	--------------------------	--------------------------------

81660000006.0 97203659202.0 50207310250.6 10029659771.7



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

**CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107296597784**



GOVERNO DO ESTADO  
**RIO DE JANEIRO**

Governo do Estado do Rio de Janeiro  
Secretaria de Estado de Defesa Civil  
Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro

**CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO**



**Nº 03400401-W5 / 2025**

Proprietário LUIZ CARLOS HERCULANO FERREIRA		Destinatário COTEL EMPREEND IMOB LTDA	
Nº CBMERJ 1965210-6	Inscrição Predial 29659778	Tipo APARTAMENTO	Área (m²) 138
Endereço PRC ADV HELENO CLAUDIO FRAGOSO, 4 APT 102 BARRA DA TIJUCA RIO DE JANEIRO 22793078		Destinatário	

Certificamos que, até a presente data, conforme as informações registradas em nosso sistema, referentes aos vencimentos dos 6 (seis) últimos anos da Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, existe(m) débito(s) relativo(s) ao(s) seguinte(s) exercício(s):

Exercício	Valor Taxa (R\$)	Valor Mora (R\$)	Valor (R\$)
2024	170,56	41,21	211,77
2023	162,87	55,26	218,13
2022	153,80	70,18	223,98
2021	139,28	81,02	220,30
2020	133,63	86,57	220,20

**Ajude-nos a salvar vidas! Pague em dia a sua Taxa de Incêndio.**

**Para consulta a débitos porventura existentes, já inscritos em dívida ativa, visite o site da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro ([www.dividaativa.rj.gov.br](http://www.dividaativa.rj.gov.br)).**

Emitida em 30/06/2025 às 17:30:11 (hora de Brasília), através do site do FUNESBOM  
Caso queira efetuar nova consulta, visite [www.funesbom.rj.gov.br](http://www.funesbom.rj.gov.br)