



**JUÍZO DE DIREITO DA 46ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DA CAPITAL / RJ**

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ELETRÔNICO E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da ação de execução de título extrajudicial proposta por PRZEWODOWSKI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA em face de MANDOCA PARTICIPAÇÕES LTDA ME e OUTROS (Processo nº 0014948-46.2017.8.19.0001), na forma abaixo:

A MM. Juíza de Direito, Dra. ANA PAULA PONTES CARDOSO - Juiz Titular do Cartório da 46ª Vara Cível da Comarca da Capital, RJ, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e possa interessar, especialmente, **a MANDOCA PARTICIPAÇÕES LTDA ME, através de seus representantes legais, de que será realizado na modalidade ELETRÔNICO (Online), através da plataforma de leilões www.rogeriomenezes.com.br, pelo leiloeiro Rogério Menezes Nunes**, com escritório à Av. Brasil, nº 51.467 – Campo Grande - Rio de Janeiro / RJ, **o 1º LEILÃO, no dia 06/04/2026, às 11:30h**, sendo apregoado e vendido a quem mais der acima avaliação, e, **o 2º LEILÃO, no dia 08/04/2026, no mesmo horário e local**, pela melhor oferta, não sendo aceito lance inferior a 50% da avaliação, conforme art. 891 do CPC, **o imóvel: Casa, à Rua Maurício Lanthos, nº 175, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro / RJ (CONDOMÍNIO MANSÕES)**. Conforme Laudo de avaliação (i.e. 2988), **o IMÓVEL: Área construída 722 m2**. Considerando que o referido imóvel apesar de ter sido construído em 1998 a sua localização é privilegiada pois do segundo andar tem uma visão ampla do mar. A referida rua fica exatamente no meio do condomínio ou seja, não está perto da Av. Dulcídio Cardoso que fica ao final perto da Ilha Jacira. A casa está em ótimo estado de conservação e revestida de mármore italiano travertino na casa toda, possui um pequeno campo de futebol, sala de estar, jantar, quatro suítes, cozinha, escritório, salão no terceiro andar com terraço e ainda possui um gerador novo e piscina. **Avaliação fixada pelo Douto Juízo foi de R\$12.100.000,00 (doze milhões e cem mil reais)**. De acordo com a certidão de ônus reais do nono Ofício de Registro de Imóveis, o imóvel encontra-se registrado sob a matrícula 31.057, onde consta como proprietário a parte executada. Consta averbada ação de execução da presente execução. Consta registro de penhora da presente execução. Deferimento da penhora (i.e. 2753). Termo de Penhora lavrado (i.e. 2765). Intimação da parte executada acerca da penhora (i.e. 2770). Comprovante do registro da penhora (i.e. 2920). Informações de recuo e medidas (i.e. 2916). Não há coproprietário, credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada ou promitente comprador a ser intimado. Não se trata de alienação de bem imóvel desapropriado, foreiro ou tombado pela União, Estado ou Município. **DÉBITOS FISCAIS / TAXAS DO IMÓVEL:** Conforme certidão de situação fiscal imobiliária (inscrição municipal 13479977) há débitos de IPTU no valor de R\$28.654,00. Conforme certidão de Funesbom (CBMERJ nº 2920977-2) há débitos referente à taxa de combate e prevenção de incêndio no valor de R\$306,83. Conforme informação prestada pela administradora, a referida unidade se encontra quite com o condomínio. O imóvel será vendido livre e desembaraçado dos débitos de IPTU e taxa de incêndio, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral de Justiça - RJ, bem como o presente Edital e os débitos de natureza *propter rem*, serão anexados ao processo. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no site www.sindicatodosleiloeirosrj.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, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **DAS CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo 07 (sete) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. Ficam cientes os interessados que as despesas, os custos e tudo o que mais se fizer necessário no prosseguimento com a arrematação, relativos à transferência patrimonial do bem e constituição de advogado ou defensor público, correrão por exclusiva conta do arrematante. **DO PAGAMENTO À VISTA, art. 892 do CPC:** Forma de pagamento apenas para o vencedor do leilão online. Salvo disposição judicial diversa ou arrematação a prazo, o arrematante deverá efetuar o pagamento de imediato após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial (boleto bancário) em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal (integral) e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DO PAGAMENTO PARCELADO, art. 895 do CPC:** Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterá, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: juridico@rogeriomenezes.com.br e/ou anexado nos autos do processo, a qual será submetida à apreciação do Juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC). **DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, DO REEMBOLSO DAS DESPESAS E DE SEU PAGAMENTO:** Dispõe o art. 7º, Caput, da Resolução 236/2016 do CNJ, que além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único do CPC), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei. A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição do valor das despesas para a realização das praças. O arrematante deverá pagar no ato da arrematação a comissão do leiloeiro (independentemente da forma de pagamento adotada), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pelo próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao Juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões

realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DAS CUSTAS JUDICIAIS:** É de total encargo do arrematante pagar as custas judiciais referente a arrematação, carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. Ficam cientes e intimados por este Edital as partes e eventuais terceiros interessados. Dado e passado nesta cidade de Rio de Janeiro, vinte e seis de fevereiro de dois mil vinte e seis. Eu, Adriana da Silva Rosa Lopes - TAJ - Matr. 01/30058, digitei. Ana Paula Pontes Cardoso - Juiz Titular.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

31.057

FICHA

01

NO



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
REGISTRO DE IMÓVEIS - CARTÓRIO DO 9º OFÍCIO
COMARCA DA CAPITAL
01 de fevereiro de 1978

IMCVEL Rua Projetada G, lote 142 quadra 7 do PA 31720, lado esquerdo no sentido de quem vai da Av. Projetada do PA 9161, para o fim da rua Projetada G, à 116,00m depois da esquina da Av. Projetada do PA 9161, - lado esquerdo de quem vai da Avenida das Americas para a Via 2 do PA 8997. FREGUESIA DE JACAREPAGUA. Insc. FRE 1347997 CL 15184. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES - terreno medindo 29,00m de frente para a Rua G, 20,00m nos fundos confrontando com os lotes 118 e 119, 41,00 metros à esquerda confrontando com o lote 141, 42,00m à direita confrontando com o lote nº 43, sendo todos os confrontantes de propriedade de Holophernes Castro.

00031057



PROPRIETÁRIOS - HOLOPHERNES CASTRO, bancário aposentado, e sua mulher LYDIA TEIXEIRA DE CASTRO, do lar, brasileiros, casados pelo regime - da separação de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF son o nº 003.810.717/15, portadores das identidades do IFP nºs 176315 e 535806, respectivamente. TITULO AQUISITIVO - 3 EJ - - 64831 fls. 85 e 3 EI - 64830 fls. 271. Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 1978.

O Esc. Juramentado

O Oficial

Lydia Monte
de Almeida

R-1- DOAÇÃO - Por escrituras de 16/10/1975 do 22º Ofício Lº 1656 fls. 112v 24/10/1777 do 22º Ofício Lº 1832 fls. 61v e de 12/1/1978 do 22º Ofício Lº 1844 fls. 35, o casal HOLOPHERNES CASTRO, antes qualificado, - doou o imóvel à HEYDER CASTRO, do comercio, casado pelo regime da comunhão de bens com LYDIA REIS CASTRO, brasileiros, inscritos no CPF - nº 007909907/68, portadores das identidades do IFP nºs 1314691 e 2510734 respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, dando para os efeitos fiscais o valor de Cr\$1.000,00, tendo sido o imposto de - segue no verso



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

31.057

FICHA

01

VERSO

de transmissão pago pelas guias nºs 2463532 aos 14/10/1975 e 2456389 aos 01/9/1977. Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 1978.

O Esc. Juramentado

O Oficial

R-2 COMPRA E VENDA - Por Escritura de 08.08.80 do 10º Ofício, livro 3018 - fls. 184 ato 83, HEYDER CASTRO e sua mulher, antes qualificados, venderam o imóvel a MIGUEL PERSI, brasileiro, bancário, casado pelo regime da comunhão de bens com EDITH SANCHEZ PERSI, identidade IFP 2599558, CPF 027.146.557-34, residentes e domiciliados nesta cidade, por ----- Cr\$3.200.000,00 com imposto de transmissão pago pela guia nº 2.463.633 em 07.08.80. Rio de Janeiro, 05 de setembro de 1980.
Tec. Jud. Juramentado
Oficial

Av.03 RECONHECIMENTO DE LOGRADOURO - Consta deste Ofício que a Rua Mauricio Lanthos, reconhecida pelo Decreto nº 1490 de 05.04.78, foi antes conhecida como Rua Projetada G do TAL 31720. Rio de Janeiro, 23 de novembro de 1995.
O OFICIAL

R.04 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 04.07.94 do 14º Ofício, livro 3963, fls. 140, prenotada em 10.11.95 sob o nº 612250 às fls. 161v do livro 1-DG, MIGUEL PERSI e sua mulher EDITH SANCHEZ PERSI, brasileira, do -- lar, identidade 02769433-0/IFP, ele antes qualificado, venderam o imóvel a EMPARTS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LIMITADA, com sede nesta cidade, CGC 72.437.189/0001-95, pelo preço de R\$51.830,61.- O ITBI foi pago pela guia 220081 em 29.06.94.-Rio de Janeiro, 23 de novembro de 1995.
O OFICIAL

SEGUE NA FICHA 02

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

31.057

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 9º OFÍCIO

Continuação da ficha 01

Av.05 INDICADOR REAL - Consta que o imóvel desta matrícula está lançado no li
vro 4-BS, nº 99503, fls. 158. -Rio de Janeiro, 23 de novembro de 1995.--
O OFICIAL

Av.06 CONSTRUÇÃO - Pelo requerimento de 14.05.1996, prenotado em 17.05.1996,
com o nº 627952 às fls. 131v do livro 1-DI, instruído com certidão de
19.04.1996 nº 16.920 da SMUMA, no terreno desta matrícula foi construí
do o prédio nº 175 pela rua Maurício Lanthos, tendo sido concedido o -
habite-se em 12.04.1996. Foi apresentada a CND nº 232514 de 05.12.1995
Rio de Janeiro, 04 de junho de 1996.-----
O OFICIAL

R.07 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 14.03.96 do 24º Ofício, Lº SB-414,
fls. 144, prenotada em 25.07.96 com o nº 634571 às fls. 71 do livro
1-DJ, EMPARTS EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, antes -
citada, vendeu o imóvel a DENISE TORRES SARTORI, brasileira, do lar ,
casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº
6515/77, com ALCINDO SARTORI, identidade 06299901-6/IFP e CIC número
006.138.337-67, residente nesta cidade, pelo preço de R\$250.000,00.-
O ITBI foi pago pela guia 325877 em 14.03.96.-Rio de Janeiro, 18 de /
setembro de 1996.-----
O OFICIAL

AV - 8 SEPARAÇÃO JUDICIAL: Pelo requerimento de 12/01/06,
prenotado em 23/01/06 com o nº 1049949 à fl. 71v do livro
1-FO, instruído pela certidão de 14/12/05 do Cartório de
Registro Civil e Tabelionato de Jardínópolis/PR, nº 00868,
livro B-001, fl. 268, fica averbada a **SEPARAÇÃO JUDICIAL**
de ALCINDO SARTORI e DENISE TORRES SARTORI, voltando o
cônjuge mulher a assinar o nome de solteira DENISE

Segue no verso

(R) 1. ato
RHZ80729 YPX

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0031057-32

MATRICULA

31057

FICHA

2
VERSO

FERREIRA TORRES, conforme sentença homologatória de 28/09/05. Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2006.-----
O Oficial

R - 9 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 13/01/06 do 7º Ofício, livro 3384, fl. 57, prenotada em 23/01/06 com o nº 1049950 à fl. 72 do livro 1-FO, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por DENISE FERREIRA TORRES e ALCINDO SARTORI, brasileiro, agricultor, identidade SSP/PR 3822873-0, CPF 961.600.987-72 em favor de Cássio Leandro Engel, brasileiro, solteiro, médico, identidade CRM/RJ 52-58341-9, CPF 016.141.847-07, residente nesta cidade, pelo preço de R\$1.100.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2073886 em 10/01/06. Rio de Janeiro, 01 de fevereiro de 2006.-----
O Oficial

R - 10 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 29/03/19 do 2º Ofício, livro 4930, fl.189, prenotada em 16/04/19 com o nº 1859572 à fl.113v do livro 1-JT, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CASSIO LEANDRO ENGEL, anteriormente qualificado, em favor de MANDOCA PARTICIPAÇÕES LTDA ME, CNPJ 09.018.796/0001-84, com sede no Espírito Santo/ES, pelo preço de R\$4.600.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2242741 em 21/03/19. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$4.748.628,66. Rio de Janeiro, 24 de maio de 2019.-----

O Oficial

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

ECZR59606 RWX

Segue na ficha 3

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

31057

FICHA

3

CNM:089425.2.0031057-32

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

Continuação da ficha 2

AV - 11 **AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Pelo requerimento de 16/05/2024, prenotado em 17/05/2024 com o nº 2193482 à fl.126 do livro 1-MN, instruído pela certidão de 13/05/2024 da 46ª Vara Cível/RJ (Processo nº 0014948-46.2017.8.19.0001), fica averbada a existência da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida por PRZEWODOWSKI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA em face de MANDOCA PARTICIPAÇÕES LTDA-ME e outros, tendo sido atribuído o valor à causa de R\$3.433.826,45. Rio de Janeiro, 06 de junho de 2024.-----

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

EESQ10573 PGX

AV - 12 **ADITAMENTO:** De acordo com documentação arquivada, fica averbado o **ADITAMENTO** a averbação 11, para constar que o valor atualizado do débito exequendo é R\$7.712.336,78 (incluído outro imóvel). Rio de Janeiro, 13 de junho de 2024.-----

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

R - 13 **PENHORA:** Pelo termo de 03/12/2024 da 46ª Vara Cível da Comarca da Capital/RJ, prenotado em 17/12/2024 com o nº 2236770 à fl.182v do livro 1-MS, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$7.712.336,78, decidida nos autos da ação movida por PRZEWODOWSKI SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA em face de MANDOCA PARTICIPAÇÕES LTDA ME e outros (Processo nº 0014948-46.2017.8.19.0001). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$7.712.336,78. Rio de Janeiro, 25 de março de 2025.-----

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

EEWW01857 HVJ

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 031057, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 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 e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2026.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBK38429 PWC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ 127,35
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 24,81
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 6,20
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 6,20
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 7,44
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 2,48
Lei 691/1984 (ISS): R\$ 6,66
Valor Total: R\$ 181,14

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-8.126.097/2026-5
CIB: ESCBGJR-V



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte MANDOCA PARTICIPACOES LTDA ME	Data 29/01/2026	Folha 01/01
Endereço RUA MAURICIO LANTHOS 00175, LOT 142 LTM 31720 QDR 7 - BARRA DA TIJUCA	Inscrição 1347997-7	Cód. Lograd. 15184-5

QUADRO I - NÃO HÁ DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA

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

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

ANO DO CARNÊ 2025 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ 2026 GUIA 00 Nº COTAS 10				ANO DO CARNÊ **** GUIA ** Nº COTAS **			
NORMAL QUITADA				NORMAL/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	06/02/2026	2.865,40	2.865,40	**	*****	*****	*****
				02	06/03/2026	2.865,40	2.865,40				
				03	08/04/2026	2.865,40	2.865,40				
				04	08/05/2026	2.865,40	2.865,40				
				05	08/06/2026	2.865,40	2.865,40				
				06	07/07/2026	2.865,40	2.865,40				
				07	07/08/2026	2.865,40	2.865,40				
				08	08/09/2026	2.865,40	2.865,40				
				09	07/10/2026	2.865,40	2.865,40				
				10	09/11/2026	2.865,40	2.865,40				
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
*****		*****		28.654,00		28.654,00		*****		*****	

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA

IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)

OBSERVAÇÕES:

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

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição 1.347.997-7		Nº da Guia 00		Contribuinte MANDOCA PARTICIPACOES LTDA ME				
Endereço RUA MAURICIO LANTHOS, 00175, LOT 142 LTM 31720 QDR 7 BARRA DA TIJUCA				Cod.Lograd	Trecho	Cod.Bairro	Reg.Fiscal	Posição
				151845	001	128	C	FRENTE
				Idade	Tipologia			Utilização
				1998	CASA			RESIDENCIAL

DADOS DO LANÇAMENTO DE 2026

Dados Territoriais

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

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

Dados Prediais

Área (m²) 722	Valor por m² (R\$) 5.304,71	Fração Fiscal 1,0000000	Fator Idade 0,73	Fator Posição 1,00	Fator Tipologia 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 2.795.900,00	Aliquota x 0,0100	= IPTU Calculado (R\$) 27.959,00	- Desconto (R\$) 0,00	= IPTU a Pagar (R\$) 27.959,00	TCL a Pagar (R\$) 695,00	Total do Exercício (R\$) 28.654,00
-----------------------------	----------------------	-------------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---------------------------------------

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

Informações Complementares

CARNE CADASTRADO PARA DEBITO AUTOMATICO
BANCO : 033 AGENCIA : 2081
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 2026

INSCRIÇÃO: 1.347.997-7
VENCIMENTO: 06/02/2026
VALOR C/ DESCONTO R\$: 26.648,22

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO 1.347.997-7	VENCIMENTO 06/02/2026	VALOR A PAGAR EM R\$ 26.648,22
--------------------------	--------------------------	-----------------------------------

81670000266.9 48223659202.8 60206310260.5 00013479971.7



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 2026

INSCRIÇÃO: 1.347.997-7
VENCIMENTO: 06/02/2026
VALOR DA COTA EM R\$: 2.865,40

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO 1.347.997-7	VENCIMENTO 06/02/2026	VALOR A PAGAR EM R\$ 2.865,40
--------------------------	--------------------------	----------------------------------

81600000028.0 65403659202.4 60206310260.5 10013479971.5



AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: 3107134799774



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 03961779-W8 / 2026

Proprietário CASSIO LEANDRO ENGEL		Destinatário CASSIO LEANDRO ENGEL	
Nº CBMERJ 2920977-2	Inscrição Predial 13479977	Tipo CASA	Área (m²) 722
Endereço RUA MAURICIO LANTHOS, 175 LOT 142 LTM 31720 QDR 7 BARRA DA TIJUCA RIO DE JANEIRO 22793820		Destinatário AVN DAS AMERICAS, 3434 BL 2 SALA 305 BARRA DA TIJUCA RIO DE JANEIRO 22640102	

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\$)
2025	267,90	38,93	306,83

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).

Emitida em 23/03/2026 às 14:31:06 (hora de Brasília), através do site do FUNESBOM
Caso queira efetuar nova consulta, visite www.funesbom.rj.gov.br