

Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 44ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Salas 320,322,324 B CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2469 e-mail:
cap44vciv@tjrj.jus.br



**Processo Eletrônico
355/2025/MND**

GRERJs nº 8083710677298 e nº 4183570919973

MANDADO DE AVALIAÇÃO

Processo : **0324703-31.2011.8.19.0001** Distribuído em: 08/09/2011
Classe/Assunto: Procedimento Comum - Pagamento; Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício
Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULISTANA
Réu: JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ
Réu: MARIA CLARA DIAS DA CRUZ

Executados: **JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ - CPF: 692.357.087-53; MARIA CLARA DIAS DA CRUZ - CPF: 559.399.700-44**

Local da Diligência: **Rua Almirante Salgado, nº 365, Apto. 101 - Laranjeiras- Rio de Janeiro /RJ - CEP: 22240-170**

Despacho: **1 - Ao cartório para juntar aos autos as informações obtidas no SISBAJUD. Após, dê-se vista ao exequente.**

2 - FLS. 436- Recolhidas as custas, expeça-se mandado de avaliação do imóvel registrado sob a matrícula n. 178.073 (9 RGI), a ser cumprido por OJA.

Finalidade: **Proceder à avaliação do bem, conforme cópias em anexo.**

Descrição do bem: **o Apartamento 101 do edifício situado na Rua Almirante Salgado, nº 365 - Laranjeiras- Rio de Janeiro /RJ - CEP: 22240-170, com direito a uma vaga de garagem, com a fração de 2/16 do terreno, matrícula nº 178.073, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro.**

Observação: **Mandado expedido conforme Inciso I do Artigo 372 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro - Parte Judicial.**

O MM. Juiz de Direito, Dr. **Antonio Luiz da Fonseca Lucchese M A N D A** O(S) OFICIAL(AIS) DE JUSTIÇA AVALIADOR(ES), em cumprimento ao presente, extraído dos autos do processo acima referido, dirigir(em)-se ao local da diligência, ou onde lhe(s) for indicado, e proceder(em) à **AVALIAÇÃO do bem discriminado**, conforme as cópias que seguem em anexo e deste ficam fazendo parte integrante. Eu, _____ Cristiane Daumas da Silva - Subst. do Resp. pelo Expediente - Matr. 01/25164, digitei e eu, _____ Marcio Celani Barbosa - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/27568, subscrevo.

Rio de Janeiro, aos dezenove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

**Antonio Luiz da Fonseca Lucchese
Juiz de Direito**

Resultado do mandado:

() POSITIVO () NEGATIVO DEFINITIVO () PARCIALMENTE CUMPRIDO
() NEGATIVO () DEVOLVIDO IRREGULAR () NEGATIVO INÉRCIA DA PARTE
() CANCELADO () CUMPRIDO COM RESSALVA () NEGATIVO PERICULOSIDADE

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4Y2V.5R3X.4EY2.ICB4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos)

Mandado: 2025090647 Receb.: 22/09/2025 Limite: 20/10/2025 Oficial: Pierre Aragao Pontes



Estado do Rio de Janeiro
Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 44ª Vara Cível
Av. Erasmo Braga, 115 Salas 320,322,324 B CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-2469 e-mail:
cap44vciv@tjrj.jus.br



TERMO DE PENHORA

Processo : **0324703-31.2011.8.19.0001**

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Pagamento; Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULISTANA

Réu: JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ

Réu: MARIA CLARA DIAS DA CRUZ

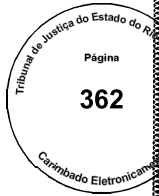
Aos vinte dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois, no Cartório deste Juízo e nos autos da Ação de Procedimento Comum- Pagamento; Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício em epígrafe, movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULISTANA, nº de inscrição 72.086.71310001-20, com sede na Rua Almirante Salgado, nº 365, Laranjeiras- Rio de Janeiro-RJ e os réus JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ, CPF:692.357.087-53 e MARIA CLARA DIAS DA CRUZ, CPF:559.399.700-44, ambos residentes na Rua Almirante Salgado, nº 365 apto. 101, Laranjeiras- Rio de Janeiro-RJ- CEP, 22240-170, foi lavrado o presente Termo de Penhora do imóvel localizado na Rua Almirante Salgado, nº 365 apto. 101, Laranjeiras- Rio de Janeiro-RJ- CEP, 22240-170, Matrícula nº 178.073, 9º RGI, acostada às fls 318-321, para pagamento do débito no valor de R\$344.744,69 (trezentos e quarenta e quatro mil, setecentos e quarenta e quatro reais e sessenta e nove centavos) atualizados em março de 2022. Para constar lavrei o presente termo que, lido e achado de acordo, vai devidamente assinado. Eu, _____ Fernanda Maria de Souza Moraes - Técnico de Atividade Judiciária - Matr. 01/23361 o digitei e eu, _____ Marcio Celani Barbosa - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/27568, o subscrevo.

Sylvia Therezinha Hausen de Area Leao - Juiz Titular

Código para consulta do documento/texto no portal do TJERJ: **4H6P.FGKY.6HW4.PJD3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



2062903/0216



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

178.073

FICHA

01



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

11 de março de 1991.-

IMÓVEL

RUA ALMIRANTE SALGADO, nº. 365 apartamento 101 com direito a uma vaga de garagem, com a fração de 2/16 do terreno.- FREGUESIA DA GLÓRIA.- Inscrição FRE nº. 271290-9 CL 06470-9.- CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede 13,00m de frente, 15,50m nos fundos em linha quebrada da esquerda para a direita, linha essa que forma com a direita um ângulo obtuso e com a esquerda um ângulo agudo, 37,00m a direita e 51,00m a esquerda em 02 segmentos dos fundos para a frente de 16,00m mais 35,00m, formando ângulo obtuso para dentro do terreno confronta de um lado com o lote 09 e do outro com o lote 11, ambos / de João Cavalcante de Bastos Melo, e nos fundos com terreno de Jesus de Oliveira Brasil.- PROPRIETÁRIO - JOSÉ MARIA DIAS DA CRUZ, brasileiro, artista plástico, solteiro, maior, residente nesta cidade e foi adquirido por compra feita a Elza Proença da Fonseca nos termos da escritura do 24º Ofício, livro 984, fls. 40 de 12/03/64 e livro / 1055 fls. 79 de 18/07/66, registrada em 21/09/66 no livro 3-DN nº. 53451 fls. 228. Índice de Realiz. Lº. 6-0 de 1/04 fls. 162.- Rio de Janeiro, 11 de março de 1991.-

OFICIAL

Av. 01

CASAMENTO - Pelo requerimento de 13/12/90, prenotado em 17/12/90 sob o nº. 474315, às fls. 199v, do Lº. 1-CJ, instruído com certidão de / casamento de 15/01/74 de Cataguases-MG, JOSÉ MARIA DIAS DA CRUZ contraiu núpcias com Cirínea Fortunato, que passou a assinar-se CIRINEA FORTUNATO DIAS DA CRUZ em 28/06/80, pelo regime da comunhão de bens. Rio de Janeiro, 11 de março de 1991.-

OFICIAL

Av. 02

SEPARAÇÃO JUDICIAL - Pelo mesmo título citado na Av.01, fica averbado que José Maria Dias da Cruz e Cirínea Fortunato Dias da Cruz, separaram-se por sentença do Juízo de Direito da 1ª Vara de Família do Estado do Rio de Janeiro, proferida em 15/01/74, quando a mulher voltou ao nome de solteira, Cirínea Fortunato.- Rio de Janeiro, 11 de /

continua no verso.-



REGISTRO GERAL

MATRICULA

178.073

FICHA

01

VERSO

11 de março de 1991

OFICIAL

R.03

CESSÃO DE VAGA - Pela escritura de 03/08/90, do 182. Ofício, livro 4521, fls. 116, prenotada em 14/09/90, sob o nº 468145, às fls 187v do L2. 1-CI e de 15/02/91, do 202. Ofício, L2. 2585, fls. 12, prenotada em 01/03/91, sob o nº. 478282, às fls. 100, do L2. 1-CL, JOSÉ MARIA DIAS DA CRUZ e CIRINEA FORTUNATO, brasileiros, separados entre si, ele artista plástico e ela do lar, CI nºs. 1234311-7 e -- / 3291169 ambas do IFP, CPF nºs. 009.262.217/87 e 363.817.727/00, residentes nesta cidade, cederam seus direitos ao uso de 01 vaga na garagem, que se desvincula da unidade desta matrícula, para ser vinculada à unidade 203 objeto da matrícula 59615, à FERNANDO RODRIGUES DIAS, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, CI nº. 2544500 do IFP, CPF nº. 372.099.817/72, residente nesta cidade, pelo preço de Cr\$120.000,00.- O ITBI, foi pago pela guia nº. 90/A1/224487-05 / em 26/7/90.- Rio de Janeiro, 11 de março de 1991.

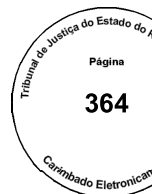
OFICIAL

R.04

DOAÇÃO COM TRANSFERÊNCIA DA NUA PROPRIEDADE: Pela escritura datada de 07.07.97 do 232 Ofício, livro 6946, fls. 30, prenotada em 15.07.97 com o nº 667.688, às fls. 70v, do livro 1-DO, JOSÉ MARIA DIAS DA CRUZ e CIRINEA FORTUNATO, antes qualificados, doaram o imóvel desta matrícula, cederam e transferiram a nua propriedade a JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ, músico, identidade do IFP nº 0561224-7, CPF com o nº 692.357.087-53 e MARIA CLARA DIAS DA CRUZ, assistente administrativa, identidade da SSP/SC nº 3630263 e CPF nº 559.399.700-44, brasileiros, solteiros, maiores, residentes nesta cidade. Sendo dado o valor de R\$25.000,00 para efeitos fiscais e o valor de R\$31.793,00 para base de cálculo. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464/448.586-8, em 04.07.97. Rio de Janeiro, 31 de julho de 1997.-

O OFICIAL

Segue na ficha 02.



**Associação dos Notários
e Registradores do Estado
do Rio de Janeiro**

AAA 0985883

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

178.073

FICHA

02.

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

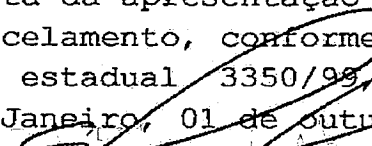
Continuação da ficha 01.

R.05 USUFRUTO: Pelo mesmo título que serviu ao R.04, JOSÉ MARIA DIAS DA CRUZ e CIRINEA FORTUNATO, antes qualificados, reservaram para si o usufruto do imóvel desta matrícula, tendo sido dado o valor de R\$ ---- R\$15.896,00 para efeitos fiscais. Rio de Janeiro, 21 de julho de 1997.

O OFICIAL

AV. 06 CLÁUSULA DE REVERSÃO: Pelo título mencionado no R.04, os doadores estipularam que "se sobreviverem, os doadores ~~os donatários~~ lhes reverterão ao patrimônio o imóvel objeto desta matrícula." Rio de Janeiro, 31 de julho de 1997.

O OFICIAL

R - 7 **PENHORA:** Pelo ofício nº 2735/20 de 17/09/20 da 12ª Vara da Fazenda Pública - RJ, prenotado em 23/09/20 com o nº 1935193 à fl.139 do livro 1-LE, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$13.382,45, decidida nos autos da ação movida por MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO em face de JOSE MARIA DIAS DA CRUZ (Processo nº 0365349-10.2016.8.19.0001). 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 3350/98, modificado pela lei 6370/12. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2020.-----
O Oficial  EDMU02811 LCT

EDMU02811 LCT

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

- 8 **PENhora:** Pelo ofício nº 752627/2021 de 18/08/2021 da 12ª
Vara de Fazenda Pública/RJ, prenotado em 10/11/2021 com o
nº 2016355 à fl.56v do livro 1-LP, fica registrada a
Segue no verso





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

178073

FICHA

2

VERSO

PENHORA EM 2º GRAU do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$23.573,07, decidida nos autos da ação de execução fiscal movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO (Processo nº 0302827-39.2019.8.19.0001). 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, 19 de novembro de 2021.-----

O Oficial

EDYP57446 BIU

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

R - 9

PENHORA: Pela certidão de 20/06/22 da 44ª Vara Cível - RJ, prenotado em 06/07/22 com o nº 2062903 à fl.230 do livro 1-LU, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$344.744,69, decidida nos autos da ação movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULISTANA em face de JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ (Processo nº 0324703-31.2011.8.19.0001). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$344.744,69. Rio de Janeiro, 19 de julho de 2022.-----

O Oficial

EEEP78865 NCQ

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

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 19 de julho de 2022.

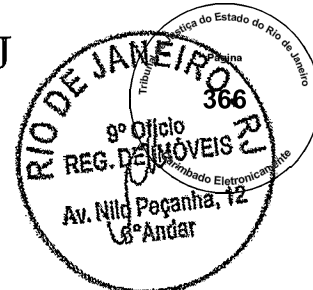
- ☐ Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 - RJ
☐ 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070-RJ
☒ 8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/0056-RJ



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR



Título: Penhora

C E R T I F I C O que o presente título prenotado sob o nº 2062903 em 06/07/2022, no livro 1-LU, folha 230, foi registrado/averbado em 19/07/2022 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
REGISTRO (Tabela 20.1-1-9)	1	2.006,87
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	26,28
LEI 6370/2012 (PCCMV)	1	42,48
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	91,14
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99 - 20%		424,85
LEI 4664/05 - 5%		106,21
LEI 111/06 - 5%		106,21
LEI 6281/12 - 4%		84,97
LEI 691/84 - ISS		114,04

Ana Beatriz da S. dos Santos
Auxiliar de Cartório
CTPS- 2886056/60 RJ

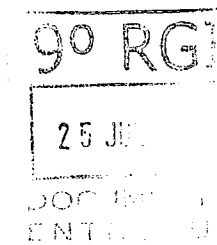
MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

178073 - RG.9

SELO(S)

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

EEEP78865 NCQ



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 33050/2022

Recebi de CARLOS JOSE MARIANO DA SILVA a quantia de R\$3.003,05, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 19/07/2022, acima discriminados.

☒ 10º Oficial Substituto: GLÓRIA MARIA ROCHA DE CARVALHO - CTPS 61786/015-RJ

LAUDO DE AVALIAÇÃO INDIRETA

IMÓVEL: Situado na RUA das ALMIRANTE SALGADO 365/101 LARANJEIRAS. Devidamente dimensionado e caracterizado no 9º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 178.073 inscrição municipal de nº 0.271.290-9 (IPTU), área edificada de 165 M2 IDADE 1958, conforme fotocópias da Certidão do RGI e IPTU que acompanham o Mandado. Não possui vaga de garagem. Há uma cessão da vaga para unidade 203.

O condomínio está localizado no final da rua. Muito silencioso, com um belo jardim na parte lateral. Em bom estado de conservação. Serviço de zelador.

O comércio está localizado no início da rua, com farmácias, escolas, próximo ao Túnel Rebouças, bondinho do corcovado e outras facilidades públicas.

A avaliação está sendo realizada de forma indireta haja vista que o ocupante, preferiu não autorizar a entrada no imóvel. Mas, ao me receber pude observar que está todo no original, necessitando de obras de modernização e, talvez, de obras na parte elétrica e hidráulica.

AVALIO EM R\$ 1.150.000,00 (Um milhão cento e cinquenta mil reais)

Fls.

Processo: 0324703-31.2011.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Pagamento; Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULISTANA
Réu: JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ
Réu: MARIA CLARA DIAS DA CRUZ

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Antonio Luiz da Fonseca Lucchese

Em 13/08/2026

Decisão

Defiro a indicação do leiloeiro público oficial Paulo Augusto de Maria Botelho, pauloaugustobotelholeiloeiro@gmail.com, para a realização da hasta pública do imóvel penhorado nestes autos, observando-se as disposições dos arts. 879 e seguintes do CPC, especialmente quanto à modalidade eletrônica de alienação de que trata o art. 882, bem como no que concerne aos procedimentos de publicação de edital e realização do leilão.

Intime-se o leiloeiro nomeado por e-mail para que promova a designação de data para a hasta pública e à publicação do respectivo edital na forma dos arts. 886 e 887 do CPC, informando nos autos, no prazo de 10 (dez) dias, as providências adotadas e a data designada para o ato.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 04/09/2026.

Antonio Luiz da Fonseca Lucchese - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Antonio Luiz da Fonseca Lucchese

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4MSX.QHCV.5AB9.6WG4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-8.927.578/2026-4
CIB: 1M52CZE-5



Andréa Senko
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE FAZENDA

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte JOSE MARIA DIAS DA CRUZ	Data 10/09/2026	Folha 01/01
Endereço RUA ALMEIDA SALGADO 00365, APT 101 - LARANJEIRAS	Inscrição 0271290-9	Cód. Lograd. 06470-9

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
2006/01/00		JUDIC	01-024259-2008	12	PREDIA	1.323,10	213,90			1.537,00	17.652,67
2007/01/00		JUDIC	01-023452-2009	12	PREDIA	1.333,10	219,90			1.553,00	16.543,86
2008/01/00		JUDIC	01-026738-2010	12	PREDIA	1.360,10	229,90			1.590,00	15.462,13
2009/01/00		JUDIC	01-024985-2011	12	PREDIA	1.409,10	243,90			1.653,00	14.395,72
2010/01/00		JUDIC	01-022348-2012	12	PREDIA	1.468,10	253,90			1.722,00	13.643,71
2011/01/00		JUDIC	01-013120-2013	12	PREDIA	1.553,10	268,90			1.822,00	12.893,29
2012/01/00		JUDIC	01-086317-2014	12	PREDIA	1.655,10	286,90			1.942,00	12.294,01
2013/01/00		JUDIC	01-234889-2014	12	PREDIA	1.750,10	302,90			2.053,00	11.362,82
2014/01/00		JUDIC	01-087981-2015	12	PREDIA	1.853,10	320,90			2.174,00	10.862,39
2015/01/00		JUDIC	01-085690-2016	00	PREDIA	1.972,10	341,90			2.314,00	10.354,01
2016/01/00		JUDIC	01-062511-2017	00	PREDIA	2.184,10	377,90			2.562,00	9.843,98
2017/01/00		JUDIC	01-061960-2018	00	PREDIA	2.328,10	402,90			2.731,00	9.338,17
2018/01/00		JUDIC	01-093847-2019	00	PREDIA	2.485,10	414,90			2.900,00	9.106,63
2019/01/00		JUDIC	01-046938-2020	00	PREDIA	2.672,10	430,90			3.103,00	8.841,44
2020/01/00		JUDIC	01-160301-2021	00	PREDIA	2.776,10	447,90			3.224,00	8.300,27
2021/01/00		JUDIC	01-151499-2022	00	PREDIA	2.894,10	466,90			3.361,00	7.762,23
2022/01/00		JUDIC	01-143899-2023	00	PREDIA	3.195,10	515,90			3.711,00	7.221,12
2023/01/00		AMIGA	01-150593-2024	00	PREDIA	3.384,10	545,90			3.930,00	6.680,94
2024/01/00		AMIGA	01-088158-2025	00	PREDIA	3.544,10	571,90			4.116,00	6.142,13
2025/01/00		AMIGA	01-162978-2026	00	PREDIA	3.710,10	598,90			4.309,00	5.601,39
*****	*	*****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	Total a pagar:	214.302,91

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

ANO DO CARNÊ 2026 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	06/02/2026	449,90	526,38	**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****
02	06/03/2026	449,90	521,88								
03	08/04/2026	449,90	517,38								
04	08/05/2026	449,90	512,88								
05	08/06/2026	449,90	508,38								
06	07/07/2026	449,90	503,88								
07	07/08/2026	449,90	485,89								
08	08/09/2026	449,90	467,89								
09	07/10/2026	449,90	449,90								
10	09/11/2026	449,90	449,90								
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
4.499,00		4.944,36		*****		*****		*****		*****	

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA

IMÓVEL REMIDO DE FORO (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.



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA ALMTE SALGADO 00365 APT 101 - LARANJEIRAS**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
0271290-9	064709	32763052026
Titular		
JOSE MARIA DIAS DA CRUZ		
Condição	Situação	
08 - *****	11 - 1 FRENTE	
Tipologia	Utilização	
10 - APARTAMENTO	06 - RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
05 - FRENTE	1958	
Área do Terreno	Área Edificada	
0000614	0000165	
Testada Real	Fração Fiscal	
00013,0	1,0000000	
Observações:		
Não há observações		
Titulares:		

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.

Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.

Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <https://www.rio.rj.gov.br> , Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 10/09/2026

Jose Henrique Cantarino R. Esteves
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial
e Territorial Urbana

Fls.

Processo: 0324703-31.2011.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Pagamento; Despesas Condominiais / Condomínio em Edifício

Autor: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PAULISTANA
Réu: JOSÉ FRANCISCO DIAS DA CRUZ
Réu: MARIA CLARA DIAS DA CRUZ

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Antonio Luiz da Fonseca Lucchese

Em 07/10/2026

Despacho

Arbitro a comissão do Auxiliar do Juízo em 5% do preço da arrematação, sendo certo que o pagamento só será devido depois de consumada a alienação judicial, o que ocorrerá com a assinatura do auto de arrematação (arts. 901 e 903 do CPC), em conta a ser indicada pela profissional.

O leilão se realizará na rede mundial de computadores, no sítio www.paulobotelholeiloeiro.com.br, em datas a serem designadas oportunamente.

Fixo o preço mínimo de alienação em (70%) do valor da avaliação, devendo o pagamento do preço ser realizado à vista (art. 885 do CPC), ressalvada a hipótese de pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do preço mínimo da alienação (art. 895, § 1º, do CPC) e o saldo remanescente em até 30 prestações.

O pagamento integral do preço à vista ou o pagamento dos 25% acima referidos, serão feitos imediatamente após o encerramento do leilão, por meio de depósito judicial eletrônico, com a utilização de guia emitida pelo sistema do site do leiloeiro (art. 892 do CPC) ou diretamente no site do Banco do Brasil (depositário oficial).

O Juízo admitirá no leilão eletrônico, a proposta de aquisição do bem penhorado em prestações a que se refere o art. 895, §1º, do CPC, mas os interessados ficam cientes de que qualquer proposta de pagamento à vista prevalecerá sobre a proposta de pagamento parcelado, o que significa que só será considerada alguma proposta de pagamento em prestações se não houver licitantes que ofereçam o preço mínimo de alienação à vista (§ 7º do art. 895 do CPC).

Constitui ônus do exequente, a ser cumprido no prazo de 15 dias úteis a contar da intimação da presente decisão, fornecer os dados necessários (endereço, nome do representante legal etc.) a intimação de terceiros (art. 889, inciso II a VIII, do CPC) referidos nos dois parágrafos antecedentes.

Também constitui ônus do exequente, a ser cumprido no prazo de 15 dias úteis a contar da presente decisão, antecipar as custas processuais para as intimações de terceiros (art. 889, incisos II a VIII) e eventualmente para a intimação do executado (art. 889, inciso I), assim

como antecipar as custas para expedição do edital de leilão pelo Chefe da Serventia.

Em caso de inércia do exequente no cumprimento dos ônus processuais indicados nos dois parágrafos precedentes e/ou o não aperfeiçoamento das intimações expedidas, implicará a não realização do leilão na data designada. O chefe da secretaria, neste caso, certificará nos autos o ocorrido e enviará os autos à conclusão.

Homologo as datas dos leilões designadas às fls. 497/500, a saber: de 11:00 horas do dia 09.11.2026, às 11:00 horas do dia 16.11.2026, para realização do 1º Leilão Público (Exclusivamente Eletrônico) (artigo 879 II c/c artigo 882 do CPC); e de 11:30 horas do dia 16.11.2026, às 11:00 horas do dia 17.11.2026, para realização do 2º Leilão Público (Exclusivamente Eletrônico), encerrando-se nesta data e horário o Leilão Público pela melhor oferta (artigo 879 II c/c artigo 882 do CPC), que será apreciada pelo Juízo da Execução.

Intime-se a parte executada pela via postal.

Publique-se e intemem-se.

Rio de Janeiro, 07/10/2026.

Antonio Luiz da Fonseca Lucchese - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Antonio Luiz da Fonseca Lucchese

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4G88.EUCP.RJB5.2FH4**

Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos