

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

96157

FICHA

1



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

IMÓVEL: Apartamento 402, com direito a 04 vagas na garagem, cobertas ou descobertas para estacionamento de automóveis de passeio, do edifício situado na Rua Fonte da Saudade, nº 270, e sua correspondente fração ideal de 1/8 do respectivo terreno, que mede: 24,00m de frente, 24,00m de fundos por 38,00m de ambos os lados, confrontando do lado direito com o prédio nº 304, de José Milliet ou sucessores, pelo lado esquerdo com o nº 264, de Otavio Soares de Freitas e nos fundos com o prédio nº 1.912 da Avenida Epitácio Pessoa, de Ricardo Xavier da Silveira ou sucessores. Inscrito no FRE sob os nºs 0.153.215 e 812.918 (M.P.), CL. 07.980. **DIREITOS ASSEGURADOS:** Ao proprietário do imóvel fica expressamente assegurado o direito de uso, gozo e fruição das partes da laje de cobertura do edifício L'Ermitage, imediatamente superiores aos seus respectivos apartamentos, excluídas as partes que por sua natureza são comuns, podendo fazer ampliações ou acréscimos nessas áreas de projeção, criando acessos a essa laje, eliminando ou levantando o telhado, tudo às suas expensas, desde que não afetem a harmonia e estética, solidez ou segurança do prédio, bem como não impeçam o livre acesso às partes de uso comum, sendo certo que essas obras deverão ter o prévio e expresso consentimento da Prefeitura Municipal da Cidade do Rio de Janeiro, através do Departamento Geral de Edificações; tratando-se de direito de uso, ainda que em caráter perpétuo, os acréscimos ou ampliações porventura construídos não poderão de qualquer forma ou em qualquer tempo constituírem unidade autônoma independente, ficando essas benfeitorias incorporadas ao apartamento 402; os direitos consubstanciados anteriormente não poderão sofrer nenhuma restrição do condomínio do prédio. **PROPRIETÁRIOS:** 1) PAULO FUKUJI NAKAMURA, médico, portador da carteira de identidade nº 52-20317-0, expedida pelo CRM/RJ, em 25/08/1965, CPF nº 332.253.977-68; e sua mulher LYSIA MIDORI KAMEI NAKAMURA, empresária, portadora da carteira de identidade nº 02543034, expedida pelo DETRAN/RJ, CPF nº 343.869.557-04, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; 2) ANDREA ROCHA PORTO, administradora, portadora da carteira de identidade nº 04.770.987-8, expedida pelo IFP/RJ, em 06/06/1978, CPF nº 919.035.487-72,

Continua no Verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

96157

FICHA

1

VERSO

assistida de seu marido ALVARO NEVES PEREZ, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade nº 06.443.537-3, expedida pelo IFP, em 13/07/1992, CPF nº 856.471.797-20, brasileiros, casados pelo regime da separação total de bens, residentes e domiciliados nesta cidade; 3) TATIANA KLEJNBERG, brasileira, médica, separada judicialmente, portadora da carteira de identidade nº 10204335-3, expedida pelo IFP/RJ, em 24/08/1992, CPF nº 084.842.307-08, residente e domiciliada nesta cidade; e, REMO TURCHETTI MORAES, brasileiro, solteiro, médico, portador da carteira de identidade nº 1283549, expedida pela SSP/ES, em 18/02/1993, CPF nº 070.846.527-79, residente e domiciliado nesta cidade; 4) BERNARDO BUARQUE SCHILLER, advogado, portador da carteira de identidade nº 2.260.054, expedida pelo IFP/RJ, em 28/07/1967, CPF nº 334.947.037-87, e sua mulher MARIA CRISTINA ORTIGÃO SAMPAIO SCHILLER, economista, portadora da carteira de identidade nº 2.494.054, expedida pelo IFP/RJ, em 08/12/1976, CPF nº 332.558.227-34, casados pelo regime da separação total de bens, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; 5) CELSO DAVID BALACIANO, empresário, portador da carteira de identidade nº 06.360.534-9, expedida pelo IFP/RJ, em 05/02/1982, CPF nº 971.934.707-44, e sua mulher DANIELA CHERMAN BALACIANO, publicitária, portadora da carteira de identidade 08.046.437-3, expedida pelo IFP/RJ, em 10/09/1993, CPF nº 974.965.617-20, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; 6) MARCIO COSLOVSKY, médico, portador da carteira de identidade nº 62.34199-2, expedida pelo CRM/RJ, em 13/03/1980, CPF nº 405.968.267-53, e sua mulher CLAUDIA MARIA DE SOUZA NEVIANI, administradora, portadora da carteira de identidade nº 06.484.019-2, expedida pelo IFP/RJ, em 10/12/1981, CPF nº 933.751.827-91, brasileiros, casados pelo regime da total separação de bens, residentes e domiciliados nesta cidade; 7) ALBERTO RORIZ DE CERQUEIRA LIMA, empresário, portador da carteira de identidade nº 0197051707, expedida pelo IFP/RJ, em 03/06/1998, CPF nº 040.348.647-53, e

Continua na Próxima Ficha.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

96157

FICHA

2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

sua mulher REGINA LUCIA CAVALIERI DE CERQUEIRA LIMA, do lar, portadora da carteira de identidade nº 1827180, expedida pelo IFP/RJ, em 05/10/1972, CPF nº 023.967.977-60, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade; e, 8) CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR, portador da carteira de identidade nº 81.200, expedida pela OAB/RJ, em 06/03/2006, CPF nº 000.033.307-70, e sua mulher SIMONE VIEIRA PINA VIANNA, portadora da carteira de identidade nº 82.905, expedida pela OAB/RJ, em 03/02/2006, CPF nº 010.066.627-23, brasileiros, advogados, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Niterói-RJ (na proporção de 1/8 para cada um). **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Ato R-13 da matrícula 95.195, em 22/09/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9056, fl. 169, de 14/04/2009; Ato R-14 da matrícula 95.195, em 22/09/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9123, fl. 002, de 08/07/2009; Ato R-16 da matrícula 95.195, em 22/09/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9123, fl. 006, de 08/07/2009; Ato R-4 da matrícula 95.195, em 30/04/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9056, fl. 005, de 18/02/2009; Ato R-7 da matrícula 95.195, em 22/06/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9056, fl. 145, de 07/04/2009; Ato R-9 da matrícula 95.195, em 22/06/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo

Continua no Verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

96157

FICHA

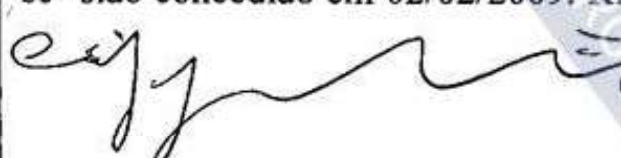
2

VERSO

de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9056, fl. 179, de 17/04/2009; Ato R-12 da matrícula 95.195, em 22/06/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9091, fl. 015, de 15/05/2009; Ato R-8 da matrícula 95.195, em 22/06/2009, figurando como transmitentes Ermitage Empreendimentos e Participações Ltda e outros e servindo de título a escritura de compra e venda do 23º Ofício de Notas desta cidade, livro 9056, fl. 148, de 07/04/2009. Rio de Janeiro, 27/01/2010.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-1-96.157 - CONSTRUÇÃO: Conforme averbação feita nesta data, no ato AV-18 da matrícula 95.195, o imóvel encontra-se construído, tendo o seu "habite-se" sido concedido em 02/02/2009. Rio de Janeiro, 27/01/2010.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-2-96.157- CONSIGNAÇÃO: A presente matrícula foi aberta em face da instituição de condomínio edilício efetuada no ato R-19 da matrícula 95.195, nesta data encerrada. Rio de Janeiro, 27/01/2010.


CICERINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-3-96.157- CONVENÇÃO: Nos termos da escritura do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro 5169, fl. 111, de 05/10/2009, rerratificada e aditada por outra das mesmas Notas, livro 5182, fl. 180, de 03/12/2009, protocoladas sob o nº 420.891, em 28/10/2009, fica averbado que a convenção de condomínio do edifício, do qual faz parte o imóvel, foi registrada neste Serviço Registral no ato

Continua na Próxima Ficha

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

96157

FICHA

3

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º Ofício do Registro de Imóveis

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Rio de Janeiro - RJ

R-1 da Ficha Auxiliar nº 3/06.151. Rio de Janeiro, 27/01/2010.

CICÉRINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

R-4-96.157- EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO: Nos termos da escritura de Instituição e Extinção de Condomínio do 1º Ofício de Notas desta cidade, livro 5169, fl. 111, de 05/10/2009, rerratificada e aditada por outra das mesmas Notas, livro 5182, fl. 180, de 03/12/2009, protocoladas sob o nº 420.891, em 28/10/2009, fica registrada a extinção de condomínio existente sobre o imóvel objeto da presente, passando a titularidade deste apartamento 402 com a correspondente fração ideal do terreno e das áreas comuns, a pertencer a CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR e sua mulher SIMONE VIEIRA PINA VIANNA, já qualificados na matrícula, cujo título aquisitivo é o ato R-8 da matrícula 95.195 já citado. Rio de Janeiro, 27/01/2010.

CICÉRINA DE SOUZA MAGALHÃES
2º Substituto
Matrícula 06 / 3141

AV-5-96.157- INDISPONIBILIDADE: Nos termos do Aviso nº 924/2010 de 24.11.2010, publicado no Diário Oficial do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro de 26.11.2010, Caderno I - Administrativo, fl. 34, protocolado sob o nº 436.068, em 13.12.2010, o Exmo. Dr. SÉRGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES, MM. Juiz de Direito Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista os termos do Ofício nº 160/2010/GAB, de 08.11.2010, da lavra da Exma. Sra. Dra. MARIA PAULA GOUVÊA GALHARDO, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital-RJ (N/REF. Processo nº 2010.267287 CJ), nos autos da Medida Cautelar Processo número 0344276-89.2010.8.19.0001, e de Improbidade Administrativa Processo número 00341903-85.2010.8.19.0001, decretou a indisponibilidade dos bens de CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR, CPF nº 000.033.307-70, que não poderá de qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los.

Continua no Verso

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

96157

FICHA

3

VERSO

ou onerá-los. NÃO-TENDO SIDO RECOLHIDOS OS EMOLUMENTOS REFERENTES A PRESENTE AVERBAÇÃO, SOMENTE SERÁ CANCELADA A MESMA CONTRA O RECOLHIMENTO DOS MENCIONADOS EMOLUMENTOS. Rio de Janeiro, 27/12/2010. - *Virginia L. Erbiste da Gama*

Virginia L. Erbiste da Gama
5º Substituto
CTPS 068687/375 - A6

R-6-96.157- ARROLAMENTO DO IMÓVEL: Nos termos dos Ofícios nºs 17.487/2011-DRF/RJO-1/Dicat/Grarf e 18.354/2011-DRF-RJ1/Dicat, expedidos respectivamente em 01.08.2011 e 23.08.2011, pela Delegacia da Receita Federal, Ministério da Fazenda, protocolados sob o nº 444.157, em 05.08.2011, fica registrado o Arrolamento do imóvel objeto da presente, com base no artigo 64, § 5º da Lei nº 9.532, de 10.12.1997 e no preceituado no art. 7º da IN-SRF nº 1.088, de 29.11.2010, do sujeito passivo CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR, CPF nº 000.033.307-70, em razão do contido no Processo Administrativo nº 15540.000007/2011-52. Ocorrendo alienação, transferência ou oneração do presente imóvel, o fato deverá ser comunicado à Delegacia acima mencionada no prazo de 48 horas. O CANCELAMENTO DESTA ATO FICARÁ CONDICIONADO AO PAGAMENTO DOS RESPECTIVOS EMOLUMENTOS.

Rio de Janeiro, 26/09/2011. *Cícero de Souza Magalhães*

Cícero de Souza Magalhães
2º Substituto
Matrícula 94/14760

Comarca da Capital
Cartório da 17ª Vara de Fazenda Pública
Processo: 0043683-55.2018.8.19.0001
Mandado: 2023013286
Documento: 904/2023/MND

CERTIDÃO

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

DIRIGI-ME A RUA FONTE DA SAUDAD, Nº 270, APT 402, LAGOA, RJ. E SENDO AÍ, REALIZEI A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, OU SEJA, DO APARTAMENTO 402, SITUADO NO CITADO ENDEREÇO. O IMÓVEL É ALUGADO PARA A SRA VALENTINA MATTANA, ATRAVÉS DA IMOBILIÁRIA JOTA TAVARES. A DILIGENCIA FOI ACOMPANHADA PELA MESMA, DEPOIS DE TER ME DIRIGIDO AO CITADO ENDEREÇO POR MAIS DE QUATRO VEZES, E NÃO TER LOGRANDO ÊXITO EM ENTRARA LOCATÁRIA NO IMÓVEL PARA VERIFICAR O ESTADO DO MESMO. DEPOIS DE MUITA INSISTÊNCIA, A INQUILINA RESOLVEU PERMITIR A MINHA ENTRADA NO IMÓVEL, ONDE CONSEGUI REALIZAR A VISTORIA PARA AVALIAÇÃO. A DILIGENCIA FOI ACOMPANHADA PELA CITADA INQUILINA.

DESCRIÇÃO DO BEM:

O IMÓVEL A SER AVALIADO, FICA LOCALIZADO EM BAIRRO NOBRE DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO, NA RUA FONTE DA SAUDADE, Nº 270, E SUA FRAÇÃO IDEAL DE 1/8 DO RESPECTIVO TERRENO, MEDE 24,00M DE FRENTE, 24,00M DE FUNDOS POR 38,00M DE AMBOS OS LADOS, CONFRONTANDO DO LADO DIREITO COM O PRÉDIO 304, DO LADO ESQUERDO COM O NUMERO 264 E NOS FUNDOS COM OUTRO PRÉDIO. TRATA-SE DE UM APARTAMENTO DE COBERTURA DUPLEX DE APROXIMADAMENTE 390 METROS QUADRADOS COM QUATRO SUITES, UM ESCRITORIO, DOIS LAVABOA, DUAS SALAS AMPLAS, SENDO UMA DE MAIS OU MENOS 90 METROS QUADRADOS, COZINHA PEQUENA E COMPLETA, PISCINA, SAUNA, HIDROMASSAGEM, DEPENDENCIA DE EMPREGADA, QUARTO DE DISPENSA, ÁREA EXTERNA COM SALA DE TOMAR SOL E QUATRO VAGAS DE GARAGEM. APARTAMENTO COM PISO DE PORCELANATO, COZINHA COM PISO E REVESTIMENTO EM CERAMICA E TETO COM ILUMINAÇÃO ESPECIAL.O IMÓVELENCONTRA-SE EM MÉDIO ESTADO DE CONSERVAÇÃO, COM ALGUMAS INFILTRAÇÕES E RACHADURAS EM PAREDES, PRECISANDO DE OBRAS E PINTURAS.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

CONSIDERANDO A BOA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E SUAS CARACTERÍSTICAS, ACESSO FÁCIL AOS MEIOS DE TRANSPORTE, CONSIDERANDO QUE O IMÓVEL PRECISA DE REFORMAS, POIS ESTÁ COM ALGUMAS INFILTRAÇÕES, MOFO EM ALGUMAS PAREDES, E RACHADURAS EM OUTRAS. DE ACORDO COM O SITE DA PREFEITURA, AVALIO O IMÓVEL EM CINCO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS. RIO DE JANEIRO, 05 DE SETEMBRO DE 2023.

MARIAMACIEL

TJRJ CAP C17FZ 202306536300 06/11/23 14:07:19137776 PROGER-VIRTUAL

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Central Cump.mand.v.faz.pub e Jui.esp.faz da Capital



Comarca da Capital
Cartório da 17ª Vara de Fazenda Pública
Processo: 0043683-55.2018.8.19.0001
Mandado: 2023013286
Documento: 904/2023/MND

Rio de Janeiro, 07 de setembro de 2023.

Maria das Dores Maciel - 01/7375

MARIAMACIEL

AVALIAÇÃO SIMPLIFICADA POR ESTIMATIVA Nº 183-E/2023

Processo Administrativo Nº PGE/017.001027/2019

Bem avaliado: Imóvel situado na Rua Fonte da Saudade, nº 270, apartamento 402, Lagoa, Rio de Janeiro/RJ.

Descrição do bem avaliado: Trata-se de um *“apartamento de cobertura, duplex de aproximadamente 390,00 metros quadrados...”* de acordo com Auto de Avaliação do Imóvel (fl. 208 dos Autos), e de acordo com a Certidão: *“com direito a 4 vagas de garagem, cobertas ou descobertas para estacionamento de imóveis de passeio...”*.

Observação 1: Na AV-5-96.157 da Certidão menciona indisponibilidade e na R-6-96.157 arrolamento do imóvel.

Observação 2: Não foi disponibilizado nem o IPTU, nem a Certidão de Elementos Cadastrais constando a área do imóvel. Desta forma, foi utilizada a área indicada no Auto de Avaliação de 390,00m².

Documentos disponibilizados:

RGI Matrícula nº 96157 – 2º Ofício de Registro de Imóveis

Auto de Avaliação e fotos do imóvel (fls. 208 a 224 dos Autos)

Valor estimado em números redondos: R\$ 5.518.380,00 (cinco milhões quinhentos e dezoito mil trezentos e oitenta reais).

Anexos: (quantidade de anexos)

01 – Localização

02 – RGI

03 – Relatório Infer (foi utilizado o software Infer 32)

Objetivo:

Subsidiar a PG 05-Procuradoria da Dívida Ativa, através de valoração estimada dos bens potencialmente garantidores da execução fiscal, de tal sorte que proporcione tomada de decisão relativa à execução e cobertura do passivo.

Ressalvas:

- 1) A presente estimativa avaliatória não se trata de laudo ou parecer avaliatório do bem em referência, uma vez que o elemento avaliando carece de informações complementares essenciais e necessárias ao cumprimento do que preconiza a NBR 14653;
- 2) O profissional que subscreve a presente ASE reconhece as limitações e restrições presentes que prejudicam a emissão de uma manifestação precisa acerca do valor do bem.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2023

ISABELA PEIXOTO DE MELLO

Arquiteta – CAU A28064-0

ID. 4359843-9

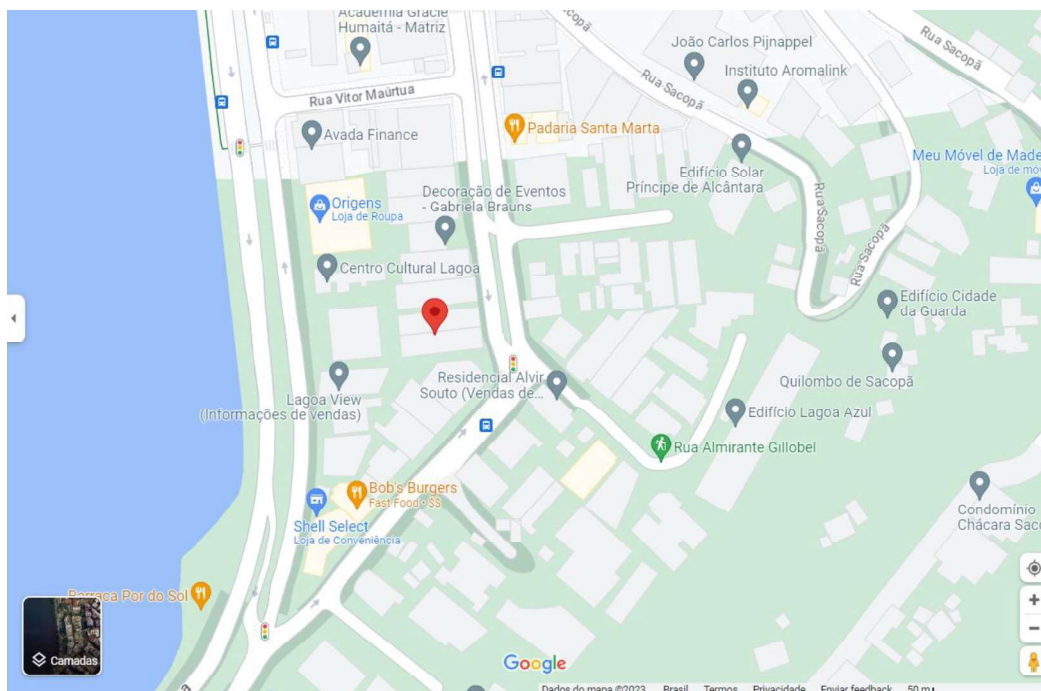


PROCURADORIA GERAL DO ESTADO
GABINETE DO PROCURADOR-GERAL DO ESTADO
ASSESSORIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Anexo I – Localização



Rua Fonte da Saudade nº 270, Lagoa, Rio de Janeiro/RJ. Fonte: Google Earth.



Rua Fonte da Saudade nº 270, Lagoa, Rio de Janeiro/RJ. Fonte: Google Maps.

TERMO DE PENHORA DE IMÓVEL

Processo: **0025125-35.2018.8.19.0001** Distribuição: 07/02/2019
Classe/Assunto: Execução Fiscal - Cobrança de Tributo / Dívida Ativa
Exequente: ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Executado: CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR

Devedor(a): CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR

Certidão de Dívida Ativa: 0808489

Natureza da Dívida: Multa

Valor do Débito: R\$ R\$11.820,2

Anexo: 43,61 e 63.

Endereço do Imóvel: Rua Fonte da Saudade nº 270, Lagoa, Rio de Janeiro/RJ CEP: 22471210- matrícula 96.157

Na sede do Cartório da Cartório da 17ª Vara de Fazenda Pública, da Comarca da Capital, Estado do Rio de Janeiro, foi procedida à **PENHORA** do imóvel situado no endereço acima para satisfazer a execução, através do presente termo de penhora, extraído do processo acima referido, indo assinado pela(o) Escrivã(o) de seu cargo abaixo declarado, nos termos do art. 10, inciso IV da Lei 6830/80. Ficando ciente o devedor, na pessoa do seu advogado, de que tem o prazo de 30 (trinta) dias, contatos a partir da publicação do ato de juntada deste termo aos autos, conforme previsto pelo artigo 12 da Lei 6.830/80, para, querendo, opor embargos à execução. **O QUE SE CUMpra, OBSERVADAS AS FORMALIDADES LEGAIS.** Dado e passado nesta Rio de Janeiro. Eu, Myllena Scaldaferrri Reis - Estagiário - Matr. 120000043624, digitei e conferi. E eu, Roberta Novoa Rosa - Chefe de Serventia - Matr. 01/27800, o subscrevo.

Rio de Janeiro, 29 de janeiro de 2024

Aline Maria Gomes Massoni da Costa
Juiz de Direito

Código para Consulta do Documento/texto no portal do TJERJ: : **4XHU.BSL8.I37U.G3U3**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos

Estado do Rio de Janeiro

Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 17ª Vara de Fazenda Pública

Avenida Eramos Braga, 115 4º andar, sl 402e404 CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133-3740



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
SERVIÇO REGISTRAL NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

2º **Ofício do Registro de Imóveis**
da Cidade do Rio de Janeiro

Ofício nº 179/2024

Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2024

Ao(À) Exmo(a) Dr(a). **ALINE MARIA GOMES MASSONI DA COSTA**,
MM (a) Juiz(a) de Direito da 17ª Vara de Fazenda Pública,
Comarca da Capital - Estado do Rio de Janeiro

Ref. REGISTRO SOBRE A MEAÇÃO DO IMÓVEL

TÍTULO: OFÍCIO Nº 367/2024/OF, DE 29/01/2024

PROTOCOLO: 567.228, DE 30/01/2024

PROCESSO Nº 0025125-35.2018.8.19.0001

Meritíssimo(a) Juiz(a):

Comunico a V.Exa. que a determinação contida no documento de referência foi devidamente efetivada conforme Certidão de Ato Praticado que acompanha o presente, contendo informações e observações sobre a mesma.

Sirvo-me do ensejo para manifestar a V.Exa. protestos do maior apreço e consideração.

Maria Cristina Manso

2º Ofício de Registro de Imóveis
Cidade do Rio de Janeiro
Av. Nilo Peçanha, nº 28, 5º Andar
MARIA CRISTINA MANSO MARQUES
4ª SUBSTITUTA
Matr. 94/1518

Sandra Helena Dantas P. Ferreira
Matr. 94/1518

2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Av. Nilo Peçanha, 26 - 5º andar - Centro - RJ - CEP: 20020-100

Fone: (21) 2533-4180 / 2533-5555 - www.2rgi-rj.com.br



CERTIDÃO DE ATO PRATICADO

Título : Ofício nº 367/2024/OF, expedido em 29/01/2024 pelo Juízo de Direito da 17ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital/RJ.

Imóvel : Rua Fonte da Saudade, nº 270, apartamento 402, LAGOA.

CERTIFICO que o documento acima identificado, prenotado sob o Nº **567228**, em **30/01/2024**, no livro **1- DO**, folha **39**, foi registrado/averbado em **05/02/2024**, com os seguintes atos:

Poder Judiciário - TJERJ - Corregedoria Geral da Justiça
Matricula Nº **96157** - Rua Fonte da Saudade, 270, APARTAMENTO 402, LAGOA.
Selo de Fiscalização Eletrônico Nº **EEOW 14808 PGK - R.15** - Penhora Sobre a Meação do Imóvel
Consulte a validade do(s) selo(s) em: <https://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

Observações : O imóvel está onerado com outras penhoras e constam averbados arrolamento do imóvel e ordem de indisponibilidade.

Guia de Transferência do Imposto Predial/Territorial Nº :

Tipo do Ato	Qtde.	Emol.	Lei 6370	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	Mútua	Acoterj	Total
Intimação / Notif. Correio Eletrônico	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certidão de Prenotação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Registro em Geral	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Selo de Fiscalização	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Selo de Prenotação	1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
----- ISS -----										0,00
----- Total -----		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 propriedade do imóvel, bem como da existência de ônus, gravames ou prenotação é feita através de certidão específica.

Recibo nº **398100**

Recebemos a quantia de R\$ **0,00** (), pelos atos acima discriminados, de OFICIO 367 2024 OF, cujo título ficou disponível para entrega em : 06/02/2024.

Rio de Janeiro, 05 de Fevereiro de 2024.

RODRIGO QUINN L. GONÇALVES
5º Substituto
Mat. 94/16814



Fls.

Processo: 0025125-35.2018.8.19.0001

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Execução Fiscal - Cobrança de Tributo / Dívida Ativa

Exequente: ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Executado: CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Karla da Silva Barroso Velloso

Em 08/09/2026

Decisão

Defiro a realização de leilão do bem imóvel penhorado às fls. 92. Nomeio leiloeira público Paulo Botelho (telefones 2509-2147/2508-7007), o qual deverá ser intimado para adotar as providências para a realização do ato, na forma legal. Intime-se-o. Após, dê-se ciência ao Estado, intimando-se, ainda, a parte executada, na forma do disposto no art. 889 do CPC.

Rio de Janeiro, 08/09/2026.

Karla da Silva Barroso Velloso - Juiz Auxiliar

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Karla da Silva Barroso Velloso

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **45AV.XP8T.77JA.CXG4**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos



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 FONTE DA SAUDADE 00270 APT 402 - LAGOA**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
3118779-2	079806	33089422026
Titular		
ERMITAGE EMPREEND IMOBIL LTDA		
Condição	Situação	
08 - *****	11 - 1 FRENTE	
Tipologia	Utilização	
10 - APARTAMENTO	06 - RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
05 - FRENTE	2010	
Área do Terreno	Área Edificada	
0000912	0000308	
Testada Real	Fração Fiscal	
00024,0	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, 13/10/2026

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

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-9.036.142/2026-0
CIB: ACXAERM-J



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA - PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL

Contribuinte ERMITAGE EMPREEND IMOBIL LTDA	Data 13/10/2026	Folha 01/01
Endereço RUA FONTE DA SAUDE 00270, APT 402 - LAGOA	Inscrição 3118779-2	Cód. Lograd. 07980-6

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
2023/01/00		AMIGA	01-071877-2024	00	PREDIA	5.999,43	182,07			6.181,50	10.332,80
2024/01/00		AMIGA	01-061392-2025	00	PREDIA	18.632,79	571,41			19.204,20	28.809,18
2025/01/00		AMIGA	01-056364-2026	00	PREDIA	21.429,10	664,90			22.094,00	28.949,79
*****	*	*****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	Total a pagar:	68.091,77
*****	*	*****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

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				*****				*****			
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
03	08/04/2026	2.280,90	1.044,41	**	*****	*****	*****	**	*****	*****	*****
08	08/09/2026	2.280,90	2.463,37								
09	07/10/2026	2.280,90	2.372,13								
10	09/11/2026	2.280,90	2.280,90								
**	*****	*****	*****								
Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total		Total Lançado		Total a Pagar Total	
9.123,60		8.160,81		*****		*****		*****		*****	

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.