



Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário

Tribunal de Justiça

Comarca da Capital

Cartório da 17ª Vara Fazenda Pública

Av. Erasmo Braga, 115 – 4º andar, sala 402 a 404 - CEP: 20020-903 – Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Tel. 3133-3740 e-mail: cap17vfaz@trj.jus.br

EDITAL de 1º e 2º PÚBLICO LEILÃO ELETRÔNICO, e INTIMAÇÃO com prazo de 05 (cinco) dias, extraído dos autos da Execução Fiscal proposta pelo **ESTADO DO RIO DE JANEIRO** em face de **CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR** - Processo nº **0043683-55.2018.8.19.0001**, passado na forma abaixo:

A DRA ALINE MARIA GOMES MASSONI DA COSTA – Juíza de Direto em Exercício da Vara acima, FAZ SABER aos que o presente Edital, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente à **CESAR ROMERO VIANNA JUNIOR e SIMONE VIEIRA PINA VIANNA, na forma do Art. 889, Inciso I e II do CPC**, de que no dia **21/09/2026** às 12:30 horas, através da Plataforma de **Leilões On-line – www.gustavoleiloeiro.com.br**, pelo Leiloeiro Público GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, estabelecido na Av. Erasmo Braga 277 – Sala 608, Centro/RJ, tel. 21 2220-0863, correio eletrônico – **suporte@gustavoleiloeiro.com**, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **24/09/2026**, no mesmo horário e local, com término às 12:50 horas, sendo o lance mínimo a partir de 50% do valor da avaliação, do imóvel descrito e avaliado às fls. 254; como segue:

– **CERTIDÃO. AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL DIRIGI-ME A RUA FONTE DA SAUDADE, Nº 270, APARTAMENTO 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 número 264 e nos fundos com outro prédio. **Trata-se de um apartamento de cobertura duplex de aproximadamente 390 metros quadrados com quatro suítes, um escritório, dois lavabos, duas salas amplas, sendo uma de mais ou menos 90 metros quadrados, cozinha pequena e completa, piscina, sauna, hidromassagem, dependência 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 cerâmica e teto com iluminação especial. O Imóvel encontra-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 R\$ 5.200,000,00 (Cinco milhões e duzentos mil reais).** Que atualizado na data da expedição do presente edital corresponde ao valor de **R\$ 5.685,000,00 (Cinco milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais).**

– Conforme certidão expedida pelo cartório do 02º Ofício do Registro de Imóveis, registrado na matrícula nº 96157, assim descrito: 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 ao lado direito com o prédio nº 304, de José Millet ou sucessores, pelo lado esquerdo com o nº 264, de Otavio Soares de Freitas e nos fundos com o prédio nº 1912 da Avenida Epitácio Pessoa, de Ricardo Xavier da Silveira ou sucessores. **DIREITOS ASSEGURADOS:** Ao proprietário do imóvel fica expressamente assegurado o direito de uso, gozo e



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

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 levando o telhado, tudo as 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 benfeitoria incorporadas ao apartamento 402; os direitos consubstanciados anteriormente não poderão sofrer nenhuma restrição do condomínio do prédio. Constando no ato **AV- 1 CONSTRUÇÃO**: Habite-se concedido em 02/02/2009. RJ, 27/01/2010; **AV-2 CONSIGNAÇÃO**: A presente matrícula foi aberta em face da instituição de condomínio edifício efetuada no ato R-19 da matrícula 95.195, nesta data encerrada. RJ, 27/01/2010; **R-4 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 VINNA 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. RJ, 27/01/2010; **AV-05 INDISPONIBILIDADE**: Juízo da 4ª VFP 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, aliena-los ou onerá-los. NÃO TENDO SIDO RECOLHIDOS OS EMOLUMENTOS REFERENTES A PRESENTE AVERBAÇÃO, SOMENTE SERÁ CANCELADA A MESMA CONTRA O RECOLHIMENTO DOS MENCIONADOS EMOLUMENTOS. RJ, 27/12/2010; **R-06 ARROLAMENTO DO IMÓVEL**: 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 nos artigos 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 contidos 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. RJ, 26/09/2011; **R-07 PENHORA**: 11ª VFP - processo nº 0306563-94.2021.8.19.0001, valor da execução = R\$ 20.136,07. RJ, 20/03/2023; **R-08 PENHORA**: Oriunda da mencionada ação. RJ, 20/03/2023; **R-09 PENHORA da MEAÇÃO DO IMÓVEL**: 17ª VFP, processo nº 0160667-59.2017.8.19.0001, valor da execução = R\$ 35.382,82. RJ, 20/03/2023; **R-10 PENHORA MEAÇÃO DO IMÓVEL**: 17ª VFP - processo nº 0014358-35.2018.8.19.0001, valor da execução = R\$ 36.878,19. RJ, 20/03/2023; **R-11 PENHORA DA MEAÇÃO DO IMÓVEL**: 17ª VFP, processo nº 0043719-97.2018.8.19.0001, valor da execução = R\$17.020,63. RJ, 20/03/2023; **R-12 PENHORA**: 17ª VFP -Processo nº 0306566-49.2021.8.19.0001, valor da execução R\$ 20.304,50. RJ, 07/06/2023; **R-13 PENHORA DA MEAÇÃO DO IMÓVEL**: 17ª VFP - processo nº 0064812-77.2022.8.19.0001, valor da execução = R\$38.321,20. RJ, 27/07/2023; **R-14 PENHORA**: 17ª VFP - processo nº 025134-94.2018.8.19.0001, valor de execução = R\$9.007,94. RJ, 04/08/2023; **R-15 PENHORA DA MEAÇÃO DO IMÓVEL**: 17ª VFP - processo nº 0025125-35.2018.8.19.0001, valor da execução = R\$11.820,2. RJ, 05/02/2024; **R-16 PENHORA**: 17ª VFP - processo nº 0043721-67.2018.8.19.0001 = R\$14.566,16. RJ, 16/04/2024; **AV.17 INDISPONIBILIDADE**: Juízo da 05ª Vara do Trabalho de Niterói/RJ – Processo nº. 0100686-86.2023.5.01.0245. RJ, 09/10/2025.

- Inscrito na Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº. 3118779-2. Área Edificada de 308 m2.

- Conforme Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel, apresenta débito de IPTU no exercício de 2023, 2024, 2025 e 03ª cota de 2026, perfazendo o total de **R\$ 68.095,68**, mais os acréscimos legais.

-Taxa de Incêndio – FUNESBOM, inscrição nº. 3567006-6, não há débito.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- Caso haja débito de Condomínio, será apresentado no dia do Pregão.

– A arrematação se dará livre e desembaraçada de todos e quaisquer débitos na forma do Art. 130, §Único do CTN (IPTU), c/c artigo 908, §1º do CPC, não havendo sucessão do arrematante em nenhuma dívida, ônus e/ou responsabilidade anterior(es), visto se tratar de arrematação de forma de aquisição originária da propriedade (STJ, Resp 1038800/RJ 2ª Turma, Rel. Min Herman Benjamin).

- As alienações são feitas em caráter “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos Editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens, bem como, em se tratando de bens imóveis de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

- Ressalte-se ainda que o devedor poderá exercer o direito de remição expressamente previsto no art. 826 do CPC até o momento anterior à adjudicação ou da alienação dos bens. EM HIPÓTESE NENHUMA SERÁ DEFERIDA TAL POSSIBILIDADE APÓS OS REFERIDOS MOMENTOS (artigos 902 e 903, do CPC).

- Com o pagamento integral, a prova do recolhimento tributário (artigo 901, do CPC), bem como a prova de quitação fiscal, será expedida a Carta de Arrematação, além de mandado de entrega do bem (se móvel for) e de imissão na posse (sendo imóvel) imediatamente, em favor do arrematante. Em relação à preferência na arrematação, observar-se-á o artigo 892, §§ 2º e 3º, do CPC.

- Condições de Venda: O leilão eletrônico será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial GUSTAVO PORTELLA LOURENÇO, inscrito na JUCERJA sob a matrícula nº 105, através do portal eletrônico - site – www.gustavoleiloeiro.lel.br. Para participar do leilão oferecendo lances pela internet, deverão previamente efetuar o cadastro pessoal no site do Leiloeiro (www.gustavoleiloeiro.com.br) e também solicitar sua habilitação para participar do Leilão na modalidade online, sujeito à aprovação após comprovação dos dados cadastrais pela análise da documentação exigida na forma e no prazo previsto no Contrato de Participação em Pregão Eletrônico (disponível no site do Leiloeiro); Todos os lances efetuados por usuário certificado não são passíveis de arrependimento. O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão (art. 11, da Resolução 236/2016 do CNJ). Os interessados poderão enviar seus lances previamente. Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (artigos 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ).

- Na forma do artigo 892, caput do CPC, autorizo que possa ocorrer, alternativamente, o pagamento inicial (e imediato) de 30% (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil), do valor lançado, através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), e enviada p/e-mail do Leiloeiro, a qual deverá comprovar o pagamento no prazo de 24 horas, bem como deverá ser depositada na conta corrente do Sr. Leiloeiro a comissão do Leilão, à vista, no prazo de 24 horas do término do Leilão, através de depósito bancário - PIX. A conta corrente do Sr. Leiloeiro será informada ao arrematante através e-mail ou contato telefônico, com a complementação, 70% restantes no prazo de 15 (quinze) dias. Ainda será devido o pagamento de custas de cartório de 1% até o máximo permitido em lei. Ciente ainda de que não pagamento do preço no prazo acima estabelecido, será o arrematante condenado ao pagamento de multa no valor de 20% (vinte por cento) da arrematação, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão ao Leiloeiro, como medida de caráter punitivo pedagógico. Em virtude dos princípios da celeridade e economia processual e a fim de evitar maiores prejuízos às partes, na eventualidade do não pagamento da arrematação pelo arrematante, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes pelos últimos lances por eles oferecidos.



GUSTAVO LOURENÇO

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

- A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 7 da Resolução 236/2016 - CNJ), que deverá ser paga diretamente a ele pelo arrematante, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização dos leilões.
- Caso haja proposta, na aquisição do bem em parcelas, o interessado deverá apresentá-la através de petição ao Juízo, antes da realização do Público Leilão, mediante sinal à vista do valor equivalente a 25% do lance, nos termos do Art. 895, I e II do CPC. Ressalte-se que a oferta para aquisição à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado consoante disposto no artigo 895 §7º do CPC.
- A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da reposição dos valores empregados para a realização das praças. Caso após os inícios dos trabalhos do leiloeiro ocorra a remição ou qualquer ato por conta do devedor ou credor que obste a consumação da alienação em hasta pública, caberá o pagamento de comissão no equivalente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor da avaliação por quem der causa (no caso de acordo, tal valor será pro rata), sem prejuízo da reposição das despesas. Tal pagamento, além de ser justificado pelo trabalho exercido pelo leiloeiro, visa não incentivar a procrastinação da execução pelo executado até o último momento possível, sem qualquer ônus.
- Qualquer lançador que esteja representando terceiros interessados na arrematação deverá, antes de iniciado o pregão, apresentar a devida procuração, com firma reconhecida por autenticidade e, em caso de pessoa jurídica, os Estatutos da empresa outorgante. Ainda a título de esclarecimentos, 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.
- Demais informações serão prestadas na ocasião do pregão suprimido, assim, qualquer omissão porventura existente neste Edital.
- Fica(m) o(s) devedor(es), o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, pelo presente edital intimados dos Leilões, suprimido assim a exigência contida no Art. 889 – Inciso I e § Único do CPC.
- As certidões de que trata o Art. 255, inciso XIX da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça, serão lidas no ato do pregão.
- E para que chegue ao conhecimento de todos os interessados foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on-line: **www.gustavoleiloeiro.com.br**, e **www.sindicatodosleiloeirosrj.com.br**, de acordo com o Art. 887 § 2º e 3º do CPC, e afixado no local de costume. Dado e passado na cidade do Rio de Janeiro, aos 18 dias de agosto do ano de 2026. Eu, Roberta Novoa Rosa - Matr. 01/27800 - Chefe da Serventia o fiz datilografar e subscrevo. (ass.) Dra. Aline Maria Gomes Massoni da Costa – Juíza de Direito