



Valide aqui este documento

4º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RIO DE JANEIRO - RJ

CNM: 093344.2.0232366-56

MATRÍCULA
232366

DATA
07/01/2014

4AJ-201770-82V
14/2588

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Fração ideal de 0,0020919 que corresponderá ao Apartamento 403 do Bloco 2 do prédio a ser construído sob o nº655 pela Estrada da Paciência, do empreendimento denominado "RIO VIDA RESIDENCIAL CLUBE II", e respectivo terreno designado por lote 2, do PAL 47.573, à 136,00m do início da curva de concordância com o alinhamento da Estrada da Paciência com a Estrada de Ferro Central do Brasil (Austin), de 2ª categoria, na Freguesia de Campo Grande, medindo no todo 79,84m de frente, 24,20m de fundos, 394,40m à direita, em 3 segmentos de: 302,66m, mais 10,73m, mais 81,01m, 410,22m à esquerda em 3 segmentos de: 79,77m, mais 24,45m, mais 306,00m, confronta a esquerda com área desapropriada da CEB, a direita com o lote 1 do PAL47573, de propriedade da CELTA ENGENHARIA S/A ou sucessores, e nos fundos com o sitio 177, de propriedade de Benigno Moraes, ou sucessores, tendo o referido imóvel, área privativa real:45,0400m2; área real total: 49,7481m2.*****
PROPRIETÁRIA: CELTA ENGENHARIA S/A, com sede em Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF sob o nº 26.342.907/0001-22. Adquirido em maior porção por compra feita a GIORGIO VENEZIANI e sua mulher NELLI NAPOLI VENEZIANI e DANTE ZEFERINO NAPOLI, conforme a escritura de 13/04/2010, do 2º Ofício de Notas, Lº4411, fls. 137/138v, registrada sob o R-8 da matrícula 111217, em 25/05/2010 e o desmembramento sob o AV-9 da citada matrícula, em 30/09/2010, o memorial de incorporação registrado em 27.12.2013 sob o R-1 da matrícula 202.395.*****

AV - 1 - M - 232366 - GRAVAME: De conformidade com o disposto no Art.662, C/C §2º do Art.661 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fica consignado que o imóvel desta matrícula se configura como futura unidade autônoma, estando inserido em obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange à sua conclusão.Rio de Janeiro, RJ, 07/01/2014.*****

O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 04/1658

AV - 2 - M - 232366 - GRAVAME: Consta averbado em 27.12.2013 sob o AV-2 da matrícula 202.395 que pelo requerimento de 13.12.2013, capeando declaração de 13.12.2013 da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, verifica-se que o empreendimento do qual a unidade desta matrícula faz parte está enquadrado no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal, instituído pela Lei 11977/2009, destinado ao público comprador com renda familiar até 10 salários mínimos e cujo valor médio de venda das unidades será de R\$108.076,09. Rio de Janeiro, RJ, 07/01/2014.*****

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YECQ2-CZM6H-QRVKL-Y6DEH>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0232366-56

O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1558

AV - 3 - M - 232366 - CONSIGNAÇÃO: Consta averbado em 27.12.2013 sob o AV-3 da matrícula 202.395, em cumprimento ao determinado pelo parágrafo 5º do artigo 32 da Lei 4.591/64, combinado com o artigo 654 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado, para o registro do Memorial de Incorporação do qual o imóvel desta matrícula faz parte, fica consignado que constam em nome da Incorporadora Celta Engenharia S/A, débitos relativos a tributos administrados pela Secretaria da Receita Federal com exigibilidade suspensa, bem como constam contra a mesma contribuinte distribuições na certidão da Justiça Federal do Estado de Minas Gerais, apontando execução fiscal em andamento, tendo como exequente a Fazenda Nacional e outra ação ordinária em andamento, bem como diversas distribuições de feitos ajuizados, conforme certidão cível positiva de Minas Gerais. Constam ainda apontamentos de feitos ajuizados nas certidões do 1º, 2º, 3º e 4º Ofício de Distribuição da Comarca desta Capital e apontamentos de execuções fiscais/dívida ativa na certidão do 9º Distribuidor da Comarca desta Capital, tendo como autor o Município do Rio de Janeiro, bem como distribuições na certidão da Justiça Federal da Comarca desta Capital, apontando ações ordinárias em andamento contra a Incorporadora. Rio de Janeiro, RJ, 07/01/2014.****

O OFICIAL

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1558

AV - 4 - M - 232366 - AFETAÇÃO: Consta averbado em 07.01.2014 sob o AV-4 da matrícula 202.395 que pelo requerimento de 11/11/2013, e para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes do Memorial de Incorporação, do qual o imóvel desta matrícula faz parte, a Incorporadora Celta Engenharia S/A, submeteu a Incorporação do Empreendimento ao regime de afetação, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei 4591/64. Em decorrência, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculadas, destinam-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do Empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. Rio de Janeiro, 07.01.2014.*****

O OFICIAL.

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente
Matr. 94/1558

R - 5 - M - 232366 - HIPOTECA: Pelo instrumento particular de 15/05/2014, CELTA ENGENHARIA S/A já qualificada, deu em hipoteca a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser

Segue às fls 1

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YECQ2-CZM6H-QRVKL-Y6DEH>



Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0232366-56
MATRICULA: 232366 DATA: 07/01/2014

fls. 2
Cont. das fls. V.

DE, e filial nesta cidade, CNPJ/ME nº 00.360.305/0001-04, em garantia da abertura de crédito no valor total até R\$13.345.666,83 (incluído neste valor outros imóveis), a ser paga em 24 meses, juros, forma de pagamento e demais condições constantes do título. (Prenotação nº 609112 de 29/05/2014). Rio de Janeiro, RJ, 28/07/2014.....

O OFICIAL,  Jeana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 947810

AV - 6 - M - 232366 - TERMO DE OBRIGAÇÃO: Pelo Termo de Obrigações, datado de 24/07/2014, lavrado às fls.081/081v, Certidão nº 084642 da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, verifica-se que em cumprimento ao despacho de 24/07/2014, exarado no Processo nº 02.200.021/2014, consta o Termo de Obrigações, o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, assina e assume CELTA ENGENHARIA S/A, mediante as seguintes cláusulas: SEGUNDA: Pelo presente termo a obrigada assume o compromisso de efetuar o pagamento de R\$161.581,46 importância esta correspondente 0,5% sobre o valor total do empreendimento de acordo com o parágrafo 1º do art 2º do Decreto 26579 de 01/06/2006, destinado à construção, reforma ou acréscimo em uma ou mais unidades escolares ou creches da rede pública municipal. TERCEIRA: A obrigada se compromete a transferir à conta corrente vinculada nº 295661-6, PCRJ EQUIP URB COMUM PÚBLICOS, CNPJ nº 42498733/0001-48, Agência Governo nº 2234-9, Banco do Brasil, a importância estipulada na Cláusula Segunda. PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor da importância mencionada na cláusula segunda, deverá ser corrigido em função do valor do empreendimento fornecido pela secretaria Municipal de Habitação à época de seu pagamento, PARAGRAFO SEGUNDO: A obrigada deverá fazer consulta via processo administrativo, do novo valor a ser pago. QUARTA: A celebração do presente Termo, não exige a OBRIGADA, da perfeita obediência, as demais regras estabelecidas nos Decretos nº 322/76 e 4691/84, pertinente a construção de grupamentos de edificações. QUINTA: Dar-se-à como cumprida a obrigação ora assumida para fins de habite-se, no momento em que se efetivar o depósito, em uma única parcela, da quantia prevista, nas cláusulas Segunda e Terceira, apresentado o comprovante bancário, com o número do processo indicado no mesmo, na U/GAD da Secretaria Municipal de Urbanismo. SEXTA: O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a herdeiros ou sucessores. SÉTIMA: Dentro do prazo de 05 dias contados da assinatura do presente Termo, deverá este ser publicado em extrato, no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro por conta da obrigada, ficando condicionado a essa publicação a plena eficácia do mesmo. PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente Termo deverá ser averbado, pela Obrigada, no respectivo Registro Geral de Imóveis. Oitava: Para a publicação prevista neste Termo o Município fornecerá a OBRIGADA, independente de requerimento,

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YECQ2-CZM6H-QRVKL-Y6DEH>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0232366-56

certidão do presente instrumento. NONA: Cópia deste Termo deverá ser remetida pelo Município no prazo de dez dias contado da publicação ao Tribunal de Contas. DÉCIMA. Para Dirimir qualquer dúvida ou questão oriunda do presente Termo, o foro competente será o da cidade do Rio de Janeiro, renunciando a obrigatoriedade a qualquer outro, por mais especial que seja. DÉCIMA - PRIMEIRA. A obrigada apresentou neste ato, a documentação exigida por lei, é que atesta o atendimento das condições jurídico pessoais indispensáveis à lavratura do presente Termo. (**Prenotação nº 614782 de 02/09/2014**). Rio de Janeiro, RJ, 26/09/2014.....

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

O OFICIAL.

AV - 7 - M - 232366 - CONSTRUÇÃO: Pelo requerimento de 10/03/2016, capeando Certidão da Secretaria Municipal de Urbanismo nº 10/0017/2016, de 19/02/2016, hoje arquivados, verifica-se que de acordo com o processo nº 02/000050/2010, o imóvel da presente matrícula, teve sua construção concluída, tendo sido o "habite-se" concedido em 19/02/2016. Dispensada a apresentação da CND do INSS relativa à obra, conforme provimento CGJ nº 41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 (**Prenotação nº 642498 de 11/03/2016**) (**Selo de fiscalização eletrônica nº ERJE 42721 MSY**). Rio de Janeiro, RJ, 04/04/2016. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 8 - M - 232366 - ADITAMENTO: Fica aditada a identificação do imóvel desta matrícula para constar que o mesmo está situado no **Bairro de Paciência**, na área afeta ao 4º RGI, nos termos da delimitação contida na Lei 6206 de 16.04.2012. Rio de Janeiro, RJ, 21/10/2016. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

AV - 9 - M - 232366 - DESLIGAMENTO DE HIPOTECA: Fica o imóvel desta matrícula desligado da garantia hipotecária objeto do R-5, face autorização dada pela credora no instrumento particular de 08/09/2016, que hoje se arquivava. (**Prenotação nº 649002 de 28/09/2016**) (**Selo de fiscalização eletrônica nº EBTU 65005 RZL**). Rio de Janeiro, RJ, 21/10/2016. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

R - 10 - M - 232366 - COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular de 08/09/2016, a proprietária já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula a **BRUNO BODART XAVIER JUNIOR**, brasileiro, enfermeiro, solteiro, maior, identidade nº 286388855, do SECC/RJ, CPF/MF sob o nº 157.934.627-83, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$133.000,00. Isento do Imposto de transmissão conforme guia nº 2060819. (**Prenotação nº 649002, de 28/09/2016**) (**Selo de fiscalização eletrônica nº EBTU 65006 LRP**). Rio de Janeiro, RJ, 21/10/2016. O OFICIAL

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 94/7810

R - 11 - M - 232366 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo contrato datado de 08/09/2016, o adquirente do R-10, deu o imóvel desta matrícula em alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede em

Segue as fls.3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YECQ2-CZM6H-QRVKL-Y6DEH>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL

CNM: 093344.2.0232366-56
MATRICULA DATA

232366

07/01/2014

fls. 3
Cont. das fls. V.

Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0198-08, em garantia da dívida de R\$90.797,89, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano TP-TABELA PRICE, vencendo-se a 1ª em 08/10/2016, no valor de R\$534,33, à taxa nominal de 5,5000%a.a., efetiva de 5,6409%a.a e nas demais condições constantes do título. (Prenotação nº649002, de 28/09/2016) (Selo de fiscalização Eletrônica nºEBTU 65007 TBG). Rio de Janeiro, RJ, 21/10/2016. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 947810

AV - 12 - M - 232366 - INTIMAÇÃO: Na qualidade de credor Fiduciário, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, através do Ofício nº50228/2018-SIALF-GIGAD/RJ de 02/01/2019, hoje arquivado, requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação do devedor fiduciante BRUNO BODART XAVIER JUNIOR, CPF/MF sob o nº 157.934.627-83, garantido por Alienação Fiduciária R-(11), para cumprimento das obrigações contratuais relativas aos encargos vencidos e não pagos. A intimação requerida pela credora fiduciária acima qualificada, resultou o que se segue: O devedor fiduciante não foi notificado por não ter sido encontrado, conforme certidão do 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos desta cidade expedida em 19/02/2019. (Prenotação nº677222 de 03/01/2019) (Selo de fiscalização eletrônica nºECXP 72964 VGH). Rio de Janeiro, RJ, 18/03/2019. O OFICIAL.

Joana C. F. da Silveira Costa
Substituta
Mat.: 947810

AV - 13 - M - 232366 - CANCELAMENTO DE PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO: Foi solicitado pelo credor fiduciário a realização do procedimento de intimação do devedor fiduciante. Porém, após o envio das notificações, ocorreu pedido de cancelamento do mesmo, por parte do credor através do ofício nº523149/2024 de 31/01/2025, hoje arquivado, ficando, dessa forma, cancelado o procedimento. Prenotação nº732888 de 22/10/2024. Selo de fiscalização eletrônica nºEETO 50832 QTI. Ato concluído aos 12/02/2025 por Diego Mattos (94/14146).

AV - 14 - M - 232366 - INTIMAÇÃO POR EDITAL: Na qualidade de credor Fiduciário, o credor já qualificado, através do Ofício nº618285/2025 de 12/08/2025, e face notificações promovidas pelo mesmo com resultado 'NEGATIVO' hoje arquivados, este requereu nos termos do Parágrafo 1º do Art. 26 da Lei nº9514/97, a Intimação via edital do(a) devedor(a) fiduciante BRUNO BODART XAVIER JUNIOR, CPF/MF sob o nº 157.934.627-83, Publicados em 28/10/2025, 29/10/2025 e 30/10/2025, para purga da

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YECQ2-CZM6H-QRVKL-Y6DEH>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui este documento

CNM: 093344.2.0232366-56

mora objeto desta matrícula. Certificamos a não ocorrência de purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº **742009** de 13/08/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEXZ 16424 IFQ. Ato concluído aos 10/12/2025 por Roberta Oliveira (94/24150).

AV - 15 - M - 232366 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:

Pelo Requerimento de 16/01/2026, hoje arquivado, verifica-se que face ao Artigo 26, parágrafo 7º, da Lei 9514/97, sendo promovida a intimação sem a purgação da mora, consolida-se a propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF, com sede Brasília - Df, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04**, ficando a mesma com a obrigação de promover leilão público do imóvel dentro de 30 dias contados da data do registro (art.27 da Lei 9514 de 20.11.1997). Isento do Pagamento do Imposto de transmissão conforme guia nº 2912517.

Prenotação nº 747035 de 02/02/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYT 85990 HJW. Ato concluído aos 25/02/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

AV - 16 - M - 232366 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO

FIDUCIARIA: Com fulcro no Artigo 1488, do CNECJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº **747035** de 02/02/2026. Selo de fiscalização eletrônica nº EEYT 85991 QHL. Ato concluído aos 25/02/2026. Assinado digitalmente por Ulisses da Silva Caetano, Escrevente, Mat. TJRJ 94/10046. - - - - -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YECQ2-CZM6H-QRVKL-Y6DEH>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CERTIFICA que esta é a cópia fiel da matrícula a que se refere, dela constando a situação jurídica da mesma, bem como todos os eventuais ônus e gravames, ações reais e pessoais reipersecutórias ou indisponibilidades existentes sobre o imóvel, seus proprietários ou detentores de direitos, registrados e/ou averbados até o momento da sua emissão. CERTIFICANDO ainda as prenotações efetuadas na presente matrícula até o dia útil anterior a sua emissão. Informa que o 4º RGI situa-se na Rua do Prado, nº 41, loja 101, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 23.555-012. site: www.4rgirj.com.br. Dou fé. Rio de Janeiro, RJ, 26/02/2026. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 17:04h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 124,08	R\$ 2,48	R\$ 24,81	R\$ 6,20	R\$ 6,20	R\$ 7,44	R\$ 6,66	R\$ 3,27	R\$ 181,14

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYT 85992 EAF



Consulte a validade do selo em:
<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

HFS-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YECQ2-CZM6H-QRVKL-Y6DEH>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

