



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
ATOrd 0021000-84.2003.5.01.0006
RECLAMANTE: MARCOS DO NASCIMENTO PICONCELLI
RECLAMADO: FRANCISCO XAVIER IMOVEIS LTDA E OUTROS (18)

CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 42e09c2

Destinatário: FRANCISCO XAVIER INCORPORACAO E
PARTICIPACOES LTDA

Certifico que, em cumprimento ao mandado em epígrafe, aos dias 16/12/25, procedi à PENHORA e AVALIAÇÃO determinada, de forma indireta, cf. competente **Auto em anexo.**

Certifico ainda que local da diligência consiste em terreno habitualmente fechado com portão trancado e desocupado.

Desta feita, recolho o mandado *retro*, submetendo a presente certidão à apreciação deste MM. Juízo, colocando-me, desde já a inteira disposição, para eventuais diligências futuras.

Nesta data, recolho eletronicamente o mandado em comento ao MM. Juízo de origem.

Rio de Janeiro, 17 de dezembro de 2025

BERNARDO SAHID BAHOUTH

Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por BERNARDO SAHID BAHOUTH, em 17/12/2025, às 13:10:42 - 79ade27
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/25121713090509000000249639171?instancia=1>
Número do processo: 0021000-84.2003.5.01.0006
Número do documento: 25121713090509000000249639171



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO

Fls.: 3

PROCESSO Nº0021000-84.2003.5.01.0006

AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

Aos 16 dias do mês de dezembro do ano de vinte e cinco, em cumprimento ao mandado expedido por este MM. Juízo, nos autos da execução movida por MARCOS VINICIUS DO NASCIMENTO PICONCELLI, em face de FRANCISCO XAVIER IMOVEIS LTDA. e OUTROS, para cobrança de dívida de R\$ (não informado junto ao mandado), **procedi à Penhora e Avaliação indireta dos bens a seguir discriminados:**

LOTE 02 do PAL 46084, situado na Avenida Geremário Dantas, nº924, na freguesia de Jacarepaguá, com características, limites e confrontações de terreno, tudo, conforme REGISTRO GERAL <u>279330</u> , do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, que avalio indiretamente em:	R\$ 5.167.687,02
LOTE 03 do PAL 46084, situado na Avenida Geremário Dantas, junto e depois do nº924, na freguesia de Jacarepaguá, com características, limites e confrontações de terreno, tudo, conforme REGISTRO GERAL <u>279331</u> , do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, que avalio indiretamente em:	R\$ 5.168.660,61
TOTAL	R\$ 10.336.347,63

(dez milhões, trezentos e trinta e seis mil, trezentos e quarenta e sete reais e sessenta e três centavos)

BERNARDO SAHID BAHOUTH
Oficial de Justiça Avaliador Federal



JULGADOR

DO TRABALHO

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO 1ª REGIÃO

PROCESSO Nº0021000-84.2003.5.01.0006

AUTO DE DEPÓSITO

Aos ____ dias do mês de _____ do ano de _____,
 feita a penhora com auto acima, dela assumiu o encargo de depositário o
 Senhor _____,
 (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (cargo),
 residente à _____, Id.
 _____, CPF _____, o qual, como FIEL
 DEPOSITÁRIO, se obriga sob as penas da lei, a não abrir mão do bem
 penhorado, sem autorização expressa deste MM. Juízo.

E, para constar, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, lavro o
 presente auto que assino como depositário.

BERNARDO SAHID BAHOUTH
 Oficial de Justiça Avaliador Federal

Depositário**CIÊNCIA DA PENHORA**

Aos ____ dias do mês de _____ do ano de _____,
 dei ciência da penhora executada, na pessoa do Sr.
 _____, o qual de tudo ficou ciente, inclusive de que
 tem o prazo de 05 dias para embargá-la, recebendo a contrafé.

BERNARDO SAHID BAHOUTH
 Oficial de Justiça Avaliador Federal





2026 / 066791
PH26080004043D-
279330

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

402718 / VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

FICHA

1

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

27 de janeiro de 2004.

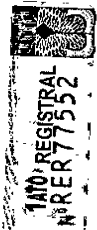
IMÓVEL: Lote 2 do PAL 46084 situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, onde figura o prédio nº 924 a demolir; na freguesia de Jacarepaguá, medindo 20,00m de frente; 19,78m de fundos confrontando com terreno de propriedade da Beneficência Alemã ou sucessores; 131,73m a direita confrontando com o lote 3 do PAL 46084 de propriedade de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda e 129,80m a esquerda confrontando com o prédio nº 910 (lote 1 do PAL 46084) . **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0193810-9 e 0420279-2 (MP) **CL** 02304-4. **PROPRIETÁRIO:** FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ 28.191.674/0001-30, que adquiriu parte por compra a Ardósia Pedras Decorativas Ltda, através da escritura de 23/08/2000 do 19º Ofício, livro M-128, fl. 95, registrada em 26/09/2000 com o nº 9 na matrícula 164701 e parte por compra a FX Engenharia e Construções Ltda, através da escritura de 30/05/03 do 19º Ofício, livro M-233, fl. 10, registrada em 02/09/03 com o nº 8 na matrícula 167648. **INDICADOR REAL:** nº 167792 fl. 198v do Livro 4DV Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2004.-----
O Oficial

00279330



AV - 1 **UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO:** Foi hoje averbado com os números 10 e 9 nas matrículas 164701 e 167648, a **UNIFICAÇÃO e DESMEMBRAMENTO** dos terrenos onde figuram os prédios números 910 e 924 ambos a demolir, resultando o lote objeto desta matrícula. Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2004.-----
O Oficial

AV - 2 **DEMOLIÇÃO:** Pelo requerimento de 28/11/03, prenotado em 02/12/03 com o nº 948689 à fl. 18v do livro 1-FB, instruído pela certidão nº 008824 de 27/09/01 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica averbada a **DEMOLIÇÃO** do imóvel, tendo sido as obras aceitas em 27/09/01. Foi apresentada a
Segue no verso



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

FICHA

1
VERSO

Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social nº 002382634-17003050 de 08/01/04. Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2004.-----
O Oficial _____

R - 3

(R).1 ato
RNH56903 EZT

PENHORA: Pelo ofício nº. 891/08 de 04/06/08 do 16º Juizado Especial Cível de Jacarepaguá, prenotado em 26/06/08 com o nº 1180106, à fl. 261v do livro 1-GF, fica registrada a **PENHORA EM 1º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$180.000,00 decidida nos autos da ação de execução de título extrajudicial movida por SEVERINO JOSE DE OLIVEIRA em face de FRANCISCC XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo nº 2007.816.010365-9). Rio de Janeiro, 18 de setembro de 2008.-----
O Oficial _____

R - 4

(R).1 ato
RQD72357 FBX

PENHORA: Pela certidão de 18/05/10 da 4ª Vara Cível de Jacarepaguá - RJ, prenotada em 07/06/10 com o nº 1300636, à fl. 99v do livro 1-GV, fica registrada a **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 93.072,86, decidida nos autos da ação ordinária movida por RODRIGO VITAL DE ALGUQUERQUE e PATRICIA DE ASSIS MARQUES em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. (Processo nº 0003893-31.2004.8.19.0203). Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2010.-----
O Oficial _____

R - 5

(R).1 ato
RR982035 LUU

PENHORA: Pelo ofício 201/11 de 24/02/11 da 2ª Vara do Trabalho, prenotado em 02/03/11 com o nº 1349959 à fl. 74 do livro 1-HD, fica registrada a **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$125.144,00, decidida nos autos da ação de execução trabalhista movida

Seque na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>

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



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
279330

FICHA
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
continuação da ficha 1

por MARCO TULIO BRAGA CABRAL em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo número 0126300-81.2002.5.01.0002). 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, por determinação judicial. Rio de Janeiro, 17 de março de 2011.

O Oficial

R - 6

PENHORA: Pelo ofício nº 630/11 de 29/07/11 da 7ª Vara do Trabalho, prenotado em 04/08/11 com o nº 1381104 à fl. 293v do livro 1-HG, fica registrada a **PENHORA EM 4º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$166.214,44, decidida nos autos da ação movida por MARCOS ANTONIO CHEDID GUEDES em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo nº 0126700-80.2002.5.01.0007). Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2011.

O Oficial

(R) 1 ato
RRV59086 GPL

R - 7

PENHORA: Pela Certidão de 01/09/14 da 2ª Vara Cível de Jacarepaguá-RJ, prenotado em 15/09/14 com o nº 1597289 à fl. 268 do livro 1-IJ, fica registrada a **PENHORA EM 5º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$115.932,88, decidida nos autos da ação movida por LUIZ MAURÍCIO DIAS em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo nº 0012568-46.2005.8.19.0203). Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$115.932,88. Rio de Janeiro, 25 de setembro de 2014.

O Oficial

EAMW79541 UZQ

Dr. Adilson Alves Mendes
Oficial

Mat. 06/0087-RJ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

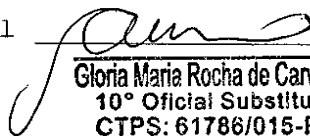
FICHA

2

VERSO

AV - 8 **CANCELAMENTO:** Pelo mandado nº 2801/13 de 09/10/13 da 4ª Vara Cível de Jacarepaguá - RJ, prenotado em 19/03/18 com o nº 1795399 à fl. 203 do livro 1-JL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 4 de **PENHORA EM 2º GRAU** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 0003893-31.2004.8.19.0203). Rio de Janeiro, 04 de abril de 2018.-----

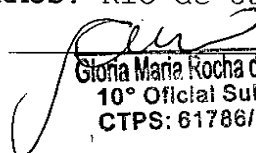
O Oficial


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

ECJZ88391 DHE

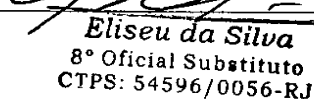
AV - 9 **RETIFICAÇÃO:** Em virtude do cancelamento do registro 4 de penhora em 2º grau, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** dos registros 5, 6 e 7, que passam a ser de **PENHORAS EM 2º, 3º e 4º GRAUS**. Rio de Janeiro, 04 de abril de 2018.-----

O Oficial


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

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício nº 134/2019 de 19/11/2019 da 7ª Vara do Trabalho/RJ, prenotado em 21/11/19 com o nº 1895322 à fl.201 do livro 1-JZ, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **PENHORA EM 3º GRAU** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 0126700-80.2002.5.01.0007). Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.-----

O Oficial


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

EDFS17054 PWI

AV - 11 **RETIFICAÇÃO:** Em virtude do cancelamento do registro 6 de penhora em 3º grau, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** do registro 7, que passa a ser de **PENHORA EM 3º GRAU**. Rio de Janeiro, 28 de novembro de 2019.-----

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>

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



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

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

O Oficial

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

AV - 12 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 22/01/20 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 22/01/20 com o nº 1905627 à fl.271v do livro 1-LA, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 28.191.674/0001-30, decidida nos autos da ação oriunda da 50ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01101004420055010050. Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2020.

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61788/015-RJ

EDHL96773 XOQ

AV - 13 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 14/08/20 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 17/08/20 com o nº 1928105 à fl.184 do livro 1-LD, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 28.191.674/0001-30, decidida nos autos da ação oriunda da 50ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01101004420055010050. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2020.

O Oficial

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

EDLU79990 GQO

AV - 14 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 14/08/20 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 17/08/20 com o nº 1928106 à fl.184 do livro 1-LD, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>

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





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

FICHA

3

VERSO

FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 28.191.674/0001-30, decidida nos autos da ação oriunda da 55ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01127002320055010055. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2020.

O Oficial

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

EDLU80001 AQH

R - 15

PENHORA: Pelo ofício nº 466/2020 de 09/09/2020 da 1ª Vara Cível de Nilópolis/RJ, prenotado em 14/09/2020 com o nº 1933305 à fl.71 do livro 1-LE, fica registrada a **PENHORA EM 4º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$928.597,85, decidida nos autos da ação movida por MARGARETHE FANKHANEL FERREIRA em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA. e outros (Processo nº 0007094-76.2006.8.19.0036). Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2020.

O Oficial

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

EDMU01915 VQT

R - 16

PENHORA: Pela certidão de 20/04/2021 da 1ª Vara Cível de Jacarepaguá/RJ, prenotada em 21/04/2021 com o nº 1971889 à fl.259 do livro 1-LI, fica registrada a **PENHORA EM 5º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$606.874,54, decidida nos autos da ação movida por JOSÉ LUIZ RODRIGUES MORAIS em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. (Processo nº 0011850-49.2005.8.19.0203). Rio de Janeiro, 30 de abril de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ
Segue na ficha 4

EDTF31039 TWX

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

AV - 17

INDISPONIBILIDADE: Pela consulta de 10/06/21 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 18/06/21 com o nº 1984792 à fl.122v do livro 1-LL, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 28.191.674/0001-30, decidida nos autos da ação oriunda da Coordenadoria de Apoio do Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 00210008420035010006 - Protocolo nº 202104.1313.01572380-IA-930. Rio de Janeiro, 30 de junho de 2021.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriques
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

EDVO67797 KHE

R - 18

PENHORA: Pelo mandado nº 510006394645 de 04/11/2021 da 1ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ, prenotado em 26/04/2022 com o nº 2048372 à fl.8 do livro 1-LT, fica registrada a **PENHORA EM 6º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$318.082,14 (neste valor incluído mais sete imóveis), decidida nos autos da ação de execução movida por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA (Processo nº 0501910-89.2007.4.02.5101). 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, 15 de setembro de 2022.-----

O Oficial

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

EEGH48279 LUS

AV - 19

INDISPONIBILIDADE: Em decorrência do registro 18 de
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

FICHA

4

VERSO

PENHORA EM 6º GRAU, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, de acordo com o Art. 53 § 1º da Lei 8212/91. Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.-----
O Oficial _____

EEGH48280 YQW

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

R - 20

PENHORA: Pela certidão de 18/05/2022 da 7ª Vara Cível da Barra da Tijuca/RJ, prenotado em 27/05/22 com o nº 2055283 à fl.256 do livro 1-LT, fica registrada a **PENHORA EM 7º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$776.415,83, decidida nos autos da ação movida por ROGÉRIO LOURENÇO PAVÃO em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e outros (Processo nº 0021857-57.2020.8.19.0209). Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2022.-----

O Oficial _____

EEGH48283 SEU

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

AV - 21

CANCELAMENTO: Com base no artigo 248 da Lei 6015/73, fica averbado o CANCELAMENTO da averbação 13, por ter sido feita inadvertidamente. Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2022.-----

O Oficial _____

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

R - 22

PENHORA: Pelo mandado nº 510008430242 de 17/08/2022 da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ, prenotado em 21/09/2022 com o nº 2078051 à fl.175 do livro 1-LX, fica registrada a **PENHORA EM 8º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$5.937.744,49 sendo o valor de
Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>

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

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

REGISTRO GERAL

CNM: 089425.2.0279330-76

MATRÍCULA

279330

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

avaliação de R\$4.000.000,00 (neste valor incluído dois imóveis) **para efeito de cálculo dos emolumentos**, atendendo o disposto no Art. 522 § 1º do Código de Normas da CGJ, decidida nos autos da ação de execução movida por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e outro (Processo nº 0530836-80.2007.4.02.5101). 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, 05 de outubro de 2022.

O Oficial

EEGH69223 YQA

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

AV - 23 **INDISPONIBILIDADE:** Em decorrência do registro 22 de **PENHORA EM 8º GRAU**, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, de acordo com o Art. 53 § 1º da Lei 8212/91. Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2022.

O Oficial

EEGH69224 ITU

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

AV - 24 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício nº 510011180718 de 17/08/2023 da 4ª Vara Federal de Execução Fiscal/RJ, prenotado em 21/08/23 com o nº 2143889 à fl.142v do livro 1-MG, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 22 de **PENHORA EM 8º GRAU** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 0530836-80.2007.4.02.5101). Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2023.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0279330-76

MATRÍCULA

279330

FICHA

5

VERSO

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

EEOH23481 ZCG

AV - 25 **CANCELAMENTO:** Pelo ofício que serviu para averbação 24, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 23 de **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, por determinação judicial (Processo nº 0530836-80.2007.4.02.5101). Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2023.-----

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

EEOH23483 BXH

AV - 26 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 18/07/25 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 21/07/25 com o nº 2276013 à fl.93v do livro 1-MZ, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme ordem de 04/10/24, em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 28.191.674/0001-30, decidida nos autos da ação oriunda da 10ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 01708007720035010010 - Protocolo nº 202410.0420.03623628-IA-370. Para esta averbação não foram recolhidos os emolumentos para pratica do ato, porém a averbação do seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da consulta (CNIB) da averbação de cancelamento, conforme Art. 320-C, P.U., do Provimento nº 149 do C.N.J., incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024. Rio de Janeiro, 05 de agosto de 2025.-----

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

EEYU42526 HEJ

AV - 27 **INDISPONIBILIDADE:** Pela consulta de 29/10/25 a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), prenotada em 31/10/25 com o nº 2298233 à fl.292v do livro 1-NB, fica averbada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel, conforme
Segue na ficha 6

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

279330

FICHA

6

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

CNM: 089425 2 0279330-76

Continuação da ficha 5

ordem de 30/09/25, em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ 28.191.674/0001-30, decidida nos autos da ação oriunda da Coordenadoria de Apoio a Efetividade Processual do Tribunal Regional do Trabalho do Rio de Janeiro - RJ - Processo nº 00210008420035010006 - Protocolo nº 202509.3010.04288686-I A-334. Para esta averbação não foram recolhidos os emolumentos para pratica do ato, porém a averbação do seu cancelamento só poderá ser efetuada com o recolhimento dos emolumentos de ambos os atos, calculados na data da consulta (CNIB) da averbação de cancelamento, conforme Art. 320-C, P.U., do Provimento nº 149 do C.N.J., incluído pelo Provimento CNJ nº 188/2024. Rio de Janeiro, 10 de novembro de 2025.-----

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

EFAI90787 RNP

R = 28

PENHORA: Pelo termo de 03/11/2025 do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região CAEX REEF, prenotado em 05/11/2025 com o nº 2299255 à fl.29 do livro 1-NC, fica registrada a **PENHORA EM 7º GRAU** do imóvel, para garantia da dívida contraída pelo fiduciante, no valor de R\$4.832.400,59, decidida nos autos da ação trabalhista movida por MARCOS DO NASCIMENTO PICONCELLI em face de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA e outros (Processo número 0021000-84.2003.5.01.0006). Constou do aludido expediente que o valor da avaliação do bem, será comunicado ao cartório assim que o imóvel for avaliado pelo profissional competente. Rio de Janeiro, 12 de novembro de 2025.-----

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

EFAI94446 PBF

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº 279330, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2026.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFED30589 PND
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ NIHIL
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 0,00
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 0,00
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 0,00
Lei 6370/2012(PMCMV): R\$ 0,00
Valor Total: R\$ 0,00

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWYDK-ARE77-FSVSD-X377B>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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





2026 / 066790
PH26080004078D-
164701

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

/ VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

164.701

FICHA

01



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

Rio, 03 de fevereiro de 1989.

IMÓVEL AVENIDA GEREMÁRIO DANTAS nº 910, prédio e respectivo terreno. FRE-
GUESIA DE JACAREPAGUÁ. INSCRIÇÃO NO FRE nº 193.810 e CL nº 2.304.
CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede: 15,00m de frente,
20,00m nos fundos, 126,79m de um lado e 130,00m do outro, confron-
tando de um lado com o nº 904, do outro com o nº 924 e nos fundos
com terrenos da Colônia Alemã. PROPRIETÁRIOS: MANOEL FELINO TENO-
RIO e sua mulher MARIA JULIA CAMBOIM TENORIO, brasileiros, ele mi-
litar, ela do lar, residentes em Recife/PE, que adquiriram o imó-
vel conforme transcrição nº 10.300, às fls. 218 do Livro 3-M do 5º
RGI. INDICADOR REAL: Livro 6-BJ, fls. 250v, nº 53.135. Rio de Ja-
neiro, 03 de fevereiro de 1989.-----
O OFICIAL

Av.01 PROMESSA DE COMPRA E VENDA - Consta inscrita em 09/11/70, às fls.
93 do Livro 4-GE, sob o nº 35.414, a promessa de venda em favor de
NATALIO CAMBOIM, brasileiro, casado, médico, residente nesta cida-
de, conforme escritura de 05/06/52 do 5º Ofício, Livro 167, folhas
18v. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 1989.-----
O OFICIAL

Av.02 PARTILHA DO DIREITO E AÇÃO - Consta registrada sob o nº 02 na ins-
crição acima, em 25/01/71, a partilha do direito e ação a compra /
do imóvel, em favor de ELY MENDONÇA CAMBOIM, brasileira, solteira,
maior, do lar e ADY CAMBOIM DE AZEVEDO, brasileira, do lar, casada
com IVO XAVIER DE AZEVEDO, na proporção de 1/2 para cada um, con-
forme Formal de Partilha de 25/04/69 da 4ª VOS, Cartório do 2º Ofí-
cio, extrato dos autos do inventário dos bens deixados por Nata-
lio Camboim, Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 1989.-----
O OFICIAL

Av.03 PARTILHA DO DIREITO E AÇÃO DE 3/6 DO IMÓVEL - Consta averbada sob
o nº 02 na inscrição citada na Av.01, a partilha do direito e ação

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LVAZH-2SPNQ-E6YU2-5XHW>

00164701



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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

164.701

FICHA

01

VERSO

à aquisição de 3/6 do imóvel, em favor de CARLOS XAVIER DE AZEVEDO NETTO, CEZAR CAMBOIM DE AZEVEDO e ANNALINA CAMBOIM DE AZEVEDO, brasileiros, solteiros, maiores, residentes nesta cidade, na proporção de 1/6 para cada um, conforme formal de partilha de 14/01/76 da 4ª VOS, Cartório do 1º Ofício, extraído dos autos do inventário dos bens deixados por ADY CAMBOIM DE AZEVEDO. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 1989.-----
O OFICIAL

R.04 CESSÃO - Pela escritura de 30/09/88 da 12ª Circunscrição, Lº J-263, fls. 118, prenotada em 30/12/88, sob o nº 424.858, fls. 102v do Livro 1-CB, ELY MENDONÇA CAMBOIM, identidade do IFP nº 01.307.462-0 e CPF nº 058.470.797-53; CARLOS XAVIER DE AZEVEDO NETTO, identidade do IFP nº 05.173.876-3 e CPF nº 383.352.717-04, arqueólogo, CEZAR / CAMBOIM DE AZEVEDO, cinegrafista, identidade do IFP nº 05.173.877-1 e CPF nº 383.352.637-87 e ANNALINA CAMBOIM DE AZEVEDO, aeroviária, identidade do IFP nº 05.173.878-9 e CPF nº 383.352.807-97, já citados, cederam seus direitos a compra do imóvel a ARDOSIA PEDRAS DECO RATIVAS LTDA., com sede nesta cidade, CGC nº 28.277.903/0001-03, pelo preço de Cz\$2.000.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 330.369-3 em 26/09/88. Rio de Janeiro, 03 de fevereiro de 1989.-----
O OFICIAL

AV.05 RETIFICAÇÃO: De conformidade com o artigo 213 da Lei 6015/74, fica retificado o R.04, para tornar certo que o nº do CPT da cessionária é: 28.277.903/0001-33. Rio de Janeiro, 26 de Junho de 2000.-----
O OFICIAL

R.06 COMPRA E VENDA: Pela escritura de 18.04.2000 do 1º Ofício, Lº 4507, fls 073, prenotada em 15.06.2000, com o nº 786.234, fls 155v, do Lº 1-EE, MANOEL FELINO TENÓRIO e sua mulher MARIA JULIA CAMBOIM TENÓRIO - segue na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LVAZH-2SPNQ-E6YU2-5XHWG>



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

164.701

FICHA

02

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

continuação da ficha 01

antes qualificados, venderam o imóvel a ARDÓSIA - PEDRAS DECORATIVAS, - antes qualificada, pelo preço de CR\$20.000,00 à época. O imposto de -- transmissão foi pago pela guia nº 464/419.703-0 em 01.06.1994. - Rio de Janeiro, 26 de junho de 2000. -----
O OFICIAL

Av.07 INSCRIÇÃO NO FRE E CL: Pelo título do R.06 fica averbado que o imóvel está inscrito no FRE com o nº 1.998.398-0 e CL nº 02.304-4. - Rio de Janeiro, 26 de junho de 2000. -----
O OFICIAL

AV.08 NOVA INSCRIÇÃO NO FRE E CL - Pelo requerimento de 13.09.2000, prenotado em 18.09.2000 com o nº 799.166 às folhas 22 do Livro 1-EG, instruído com talão do IPTU do exercício de 2000, fica averbado que o imóvel desta matrícula está inscrito no FRE com o nº 0193810-9 e CL 02304-4. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2000. -----
O OFICIAL

R.09 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 23.08.2000 do 19º Ofício, Livro -- M-128, folhas 095, prenotada em 31.08.2000 com o nº 796.734 às folhas 234v do Livro 1-EF, ARDÓSIA PEDRAS DECORATIVAS LTDA, antes qualificada, vendeu o imóvel à FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CNPJ nº 28.191.674/0001-30, pelo preço - de R\$200.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia número 667.054 em 23.08.2000. Rio de Janeiro, 26 de setembro de 2000. -----
O OFICIAL

AV - 10 UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO: Pelo requerimento de 11/09/03, prenotado em 12/09/03 com o nº 938443 à fl. 248v do livro 1-EZ, instruído pela Certidão nº 030347 de 29/08/03 da Secretaria Municipal de Urbanismo e planta, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LVAZH-2SPNQ-E6YU2-5XHWG>

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

REGISTRO GERAL

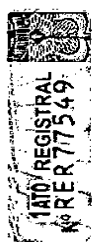
MATRÍCULA

164701

FICHA

2

VERSO



fica averbada a **UNIFICAÇÃO** do terreno ao imóvel objeto da matrícula 167648 e o **DESMEMBRAMENTO** do lote resultante, de acordo com o PAL 46084 de 13/08/03, resultando o **Lote 1** situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, onde figura o prédio nº 910 a demolir, medindo 20,00m de frente; 20,57m de fundos confrontando com terrenos da Colônia Alemã ou sucessores; 129,80m a direita confrontando com o prédio 924 (lote 1 do PAL 46084), 126,79m a esquerda confrontando com o prédio nº 904; **Lote 2** situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, onde figura o prédio nº 924 a demolir, medindo 20,00m de frente; 19,78m de fundos confrontando com terreno de propriedade da Beneficência Alemã ou sucessores; 131,73m a direita confrontando com o lote 3 do PAL 46084 de propriedade de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda e 129,80m a esquerda confrontando com o prédio nº 910 (lote 1 do PAL 46084), e **Lote 3** situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, localizado junto e depois do prédio nº 924, medindo 20,00m de frente em dois segmentos de: 18,00m em curva subordinada a um raio interno de 164,01m mais 2,00m; 19,65m de fundos confrontando com terreno de propriedade da Beneficência Alemã ou sucessores; 130,70m a direita confrontando com o prédio nº 949 e 131,73m a esquerda confrontando com o prédio nº 922 (lote 2 do PAL 46084). Hoje matriculados com os números 279329 e 279331. Rio de Janeiro, 27 de janeiro de 2024.

O Oficial _____

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 6.015/73.

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

EFED30611 UKI

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2026.

Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ NIHIL
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 0,00
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 0,00
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 0,00
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 0,00
Valor Total: R\$ 0,00





2026 / 066789
PH26080004079D-
167648

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

/ VMM

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

167.648

FICHA

01



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

Rio 21 de agosto de 1989.-

IMÓVEL AVENIDA GEREMÁRIO DANTAS nº 924, prédio e respectivo terreno (lote 2 do PA 17177) - FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ - INSCRIÇÃO NO FRE 0420279-2, CL nº 2304-4.- CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES - O terreno mede:55,00 metros de frente, 50,00m de fundos, 135,00m a direita e 132,50m a esquerda confrontando a direita com propriedade da Veja Veículos Jacarepaguá Ltda, pela esquerda com propriedade de Ely Mendonça Camboim e outro ou sucessores, e nos fundos com a Beneficência Alemã. INDICADOR REAL: L948L fls 22 nº 85145 Rio de Janeiro, 21 de agosto de 1989.-

OFICIAL:

R:01. USUCAPIÃO - Por determinação da MM Juiz de Direito da 1ª Vara Cível / contida no mandado de 20.04.89, prenotada em 20.07.89 sob o nº 437375 as fls 135 do livro 1-CD, MOACYR GOMES LEAL, brasileiro, aposentado, / IFP nº 459821 e CPF nº 211.908.527-72, casado pelo regime da comunhão de bens com STELLA SOUZA MARQUES GOMES LEAL, brasileira, professora, / IFP nº 583682 e CPF 242.839.327-87 residentes nesta cidade, usucapiu o imóvel objeto desta matrícula, tendo sido dado para efeitos fis - cais o valor de CR\$12.000.000,00 hoje NCZ\$12,00. Rio de Janeiro, 21 de agosto de 1989.-

OFICIAL:

R:02 COMPRA E VENDA - Pela escritura de 07.02.2000 do 12º Ofício, Lº 2928, fls. 072 prenotada em 15.06.2000 com o nº 786.233 às fls. 155v do livro 1-EE, MOACYR GOMES LEAL e sua mulher STELLA SOUZA MARQUES GOMES - LEAL, casados pelo regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77, - antes qualificados, venderam o imóvel à FX - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede nesta cidade, CGC nº 68.712.751/0001-74, pelo preço de R\$500.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 632.357, em 01.02.2000. Rio de Janeiro, 23 de junho de 2000.-

O OFICIAL

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BZXE-WW4ZB-Y35XF-H6573>

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

REGISTRO GERAL

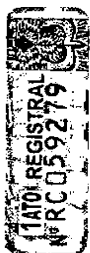
MATRÍCULA

167.648

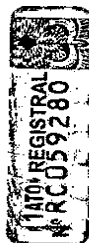
FICHA

1
VERSO

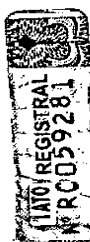
R - 3 **DOAÇÃO:** Pelo requerimento de 25/09/02 prenotado em 25/09/02 com o número 893029 à fl. 109v do livro 1-ES, instruído pela certidão número 81517 de 01/02/02 da Secretaria Municipal de Urbanismo, fica registrada a **DOAÇÃO DE ÁREA** de recuo com 135,50m², medindo 55,00m pelo alinhamento existente, 10,00m pelo alinhamento projetado em curva subordinada a um raio de 167,00m mais 45,00m em reta, 3,00m à direita e 2,50m à esquerda feita por **EX ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA** em favor do **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2002. -
0 Oficial



AV - 4 **REMANESCENTE:** Face o registro 3, fica averbado o **REMANESCENTE** do imóvel que é o seguinte: 10,00m de frente em curva subordinada a um raio interno de 167,00m mais 45,00m em reta, 50,00m nos fundos, 132,00m à direita e 130,00m à esquerda. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2002. -
0 Oficial



AV - 5 **DESMEMBRAMENTO:** Pelo requerimento de 17/09/02 prenotado em 25/09/02 com o número 893028 à fl. 109v do livro 1-ES, instruído pela certidão número 6395 de 06/11/2000 da Secretaria Municipal de Urbanismo e planta, fica averbado de acordo com o PAL 44214 aprovado em 18 de dezembro de 1996, o **DESMEMBRAMENTO** de faixa de terreno com 1313,50m² para ser unificado ao terreno onde existe o prédio número 940 da Avenida Geremário Dantas, objeto da matrícula 257650, medindo 10,00m de frente e fundos, 132,00m à direita e 130,70m à esquerda. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2002. -
0 Oficial



R - 6 **COMPRA E VENDA:** Pela escritura de 16/04/02 do 19º Ofício, livro M-186, fl. 182, prenotada em 25/09/02 com o número 893030 à fl. 109v do livro 1-ES, fica registrada a **COMPRA E VENDA** de faixa de terreno

SEGUE NA FICHA 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BZXE-WW4ZB-Y35XF-H6573>

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

Atos de Registro de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr



Valide aqui
este documento

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

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

167648

FICHA

2

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

continuação da ficha 1



medindo 10,00m de frente e fundos, 132,00m à direita e 130,70m à esquerda, feita por FX ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA em favor de VEJA - VEÍCULOS JACAREPAGUÁ LTDA, CNPJ 42.307.884/0001-71, pelo preço de --- NCZ\$1.500,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia número ---- 464321660 em 12/03/88. Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2002.-----
O Oficial

AV - 7

ADITAMENTO: Em virtude do desmembramento da averbação 5 fica averbado o **ADITAMENTO** à citada averbação para constar que o imóvel passou a ser designado por lote 1 do PAL 44214 situado na Avenida Geremário Dantas, lado par onde figura o prédio nº 924, medindo 45,00m de frente, 40,00m de fundos, 130,70m à direita e 130,00m à esquerda, confrontando à direita com o lote 2 do PAL 44214, onde existe o prédio nº 940, à esquerda com propriedade de Ely Mendonça Camboim ou sucessores e aos fundos com propriedade da Beneficência Alemã ou sucessores. Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2003.-----

O Oficial

R - 8



COMPRA E VENDA: Pela escritura de 30/05/03 do 19º Ofício, livro M-233, fl. 10, prenotada em 25/06/03 com o nº 927957 à fl. 170 do livro 1-EX, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por FX ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA em favor de FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA com sede nesta cidade, CNPJ 28.191.674/0001-30, pelo preço de R\$500.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 877089 em 17/04/03. Rio de Janeiro, 02 de julho de 2003.-----
O Oficial

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BZXE-WW4ZB-Y35XF-H6573>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

167648

FICHA

2

VERSO

AV - 9

UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO: Pelo requerimento de 11/09/03, prenotado em 12/09/03 com o nº 938443 à fl. 248v do livro 1-EZ, instruído pela Certidão nº 030347 de 29/08/03 da Secretaria Municipal de Urbanismo e planta, fica averbada a **UNIFICAÇÃO** do terreno ao imóvel objeto da matrícula 164701 e o **DESMEMBRAMENTO** do lote resultante, de acordo com o PAL 46084 de 13/08/03, resultando o **Lote 1** situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, onde figura o prédio nº 910 a demolir, medindo 20,00m de frente; 20,57m de fundos confrontando com terrenos da Colônia Alemã ou sucessores; 129,80m a direita confrontando com o prédio 924 (lote 1 do PAL 46084), 126,79m a esquerda confrontando com o prédio nº 904; **Lote 2** situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, onde figura o prédio nº 924 a demolir, medindo 20,00m de frente; 19,78m de fundos confrontando com terreno de propriedade da Beneficência Alemã ou sucessores; 131,73m a direita confrontando com o lote 3 do PAL 46084 de propriedade de Francisco Xavier Incorporação e Participações Ltda e 129,80m a esquerda confrontando com o prédio nº 910 (lote 1 do PAL 46084), e **Lote 3** situado na Avenida Geremário Dantas, lado par, localizado junto e depois do prédio nº 924, medindo 20,00m de frente em dois segmentos de: 18,00m em curva subordinada a um raio interno de 164,01m mais 2,00m; 19,65m de fundos confrontando com terreno de propriedade da Beneficência Alemã ou sucessores; 130,70m a direita confrontando com o prédio nº 940 e 131,73m a esquerda confrontando com o prédio nº 924 (lote 2 do PAL 46084). Hoje matriculados com os números 279329 e 279331. Rio de Janeiro, 24 de janeiro de 2004.

O Oficial

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 6.015/73.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFED30608 UJN

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Rio de Janeiro, 28 de agosto de 2026.

Regimento de Custas Tabela 05.4

Certidão: R\$ NIHIL
Lei 3217/1999 (FETJ): R\$ 0,00
Lei 4664/2005 (FUNDPERJ): R\$ 0,00
Lei 111/2006 (FUNPERJ): R\$ 0,00
Lei 6281/2012 (FUNARPEN): R\$ 0,00
Lei 6370/2012 (PMCMV): R\$ 0,00
Valor Total: R\$ 0,00

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO
CAEX REEF

ATOrd 0021000-84.2003.5.01.0006

RECLAMANTE: MARCOS DO NASCIMENTO PICONCELLI

RECLAMADO: FRANCISCO XAVIER IMOVEIS LTDA, MIRIAM TERESA SOARES XAVIER GAGLIANONE, FRANCISCO XAVIER, MX - ARTE, CRIACAO E CORRETAGEM DE IMOVEIS - EIRELI, FRANCISCO XAVIER INCORPORACAO E PARTICIPACOES LTDA, FRANCISCO XAVIER EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LIMITADA, FX ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA - ME, ENGEFEX CONSTRUCOES LTDA, SPE - MARISTA I EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, FRANCISCO EDUARDO SOARES XAVIER, CRISTOVAM ANTONIO DE QUEIROZ, MARCOS ANTONIO FERNANDES VIEIRA, NATHALIE XAVIER GAGLIANONE, CLARA XAVIER GAGLIANONE, EDUARDO BRAGA BAPTISTA SOARES XAVIER, GABRIEL BRAGA BAPTISTA SOARES XAVIER, JULIANA MARIA BRAGA BAPTISTA SOARES XAVIER, PATRICIA MARIA BRAGA BAPTISTA SOARES XAVIER, MULTIPLIC EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA



DESPACHO

Vistos os autos.

Intimem-se as partes para ciência e manifestações acerca das penhoras averbadas e laudos de avaliação referentes aos imóveis abaixo descritos, no prazo de 15 dias.

- matrícula 279.331(sito à Avenida Geremário Dantas, 924- lote 3) - penhora id. id. [7b588aa](#) / Avaliação id. [79ade27](#) - R\$ 5.168.660,61;
-
- matrícula 279.330 (sito à Avenida Geremário Dantas, 924- lote 2) - penhora id. id. [7b588aa](#) / Avaliação id. [79ade27](#) - R\$ 5.167.687,02.

Decorrido o prazo e, perfectibilizada a penhora do imóvel situado à **Avenida Geremário Dantas, 924- lote 2, Bairro Jacarepaguá, nesta cidade**, registrado no 09º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, sob a matrícula nº **279.330 de propriedade da executada FRANCISCO XAVIER INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA**

- CNPJ 28.191.674/0001-30, conforme auto de avaliação id. [79ade27](#) (anexo id. [65ca5f6](#)) e registro de penhora id. [7b588aa](#) (anexo id. [f0ce3e9](#)), determino a alienação do bem supracitado.

Desse modo, este Juízo ao se ater à necessidade de maior transparência e eficiência na operação diante da multiplicidade de credores do presente REEF, bem como ao vislumbrar a possibilidade de obtenção da maior preservação de valor do bem ao se constatar a manifesta vantagem aos credores e aos devedores decorrentes das condições de mercado, decide pelo procedimento da venda direta com fins de obtenção de proposta mais vantajosa.

Assim sendo, considerando que o art. 2º-A do Ato Conjunto 7 /2019 deste Tribunal prevê a venda direta no âmbito da CAEX, intime-se a Comissão de Credores para, no prazo de 5 (cinco) dias, informar se pretende que os bens penhorados e avaliados sejam vendidos dessa forma, considero eventual silêncio como concordância.

Para compressão do procedimento da venda direta, transcrevo o inteiro teor da norma em referência.

Art. 2º-A No âmbito da Coordenadoria de Apoio à Execução (CAEX), o Juiz Gestor da Centralização realizará a venda direta, a requerimento do credor, concedendo prazo de 30 dias para apresentação de propostas, que poderão ser formalizadas, nos autos, por todos os leiloeiros e corretores credenciados, sendo estes apenas para bens imóveis.

§ 1º Findo o prazo, será declarada vencedora a proposta de maior valor, tendo preferência, em caso de empate:

a) a de menor parcelamento;

b) a apresentada em primeiro lugar, a ser aferida conforme data e hora de protocolo nos autos.

§ 2º Não havendo proposta no prazo previsto no caput, o Juiz Gestor da Centralização poderá renovar este prazo quantas vezes entender necessárias.

Findo o prazo concedido, publique-se edital para venda direta com propostas iniciais mínimas correspondentes à 40% (quarenta por cento) do valor apresentado no auto de penhora e avaliação, R\$ 5.167.687,02 (cinco milhões cento e sessenta e sete mil seiscientos e oitenta e sete reais e dois centavos), a ser pago

mediante guia ou boleto bancário, no Banco do Brasil, agência nº 2234, vinculado aos autos do processo piloto nº **0021000-84.2003.5.01.0006**, sendo certo o acréscimo de 5% a ser destinado à comissão do leiloeiro cadastrado neste TRT que intermediar a transação.

Quanto ao imóvel matrícula 279.331 (sito à Avenida Geremário Dantas, 924- lote 3), uma vez que arrematado nos autos 0011872-15.2002.8.19.0203 da 1ª Vara Cível RJ - Regional Jacarepaguá, aguarde-se o andamento da penhora no rosto daqueles autos, requerida por este juízo pelo ofício Ofício 514/2025 Id. [80debc3](#).

RIO DE JANEIRO/RJ, 10 de abril de 2026.

FABRICIA AURELIA LIMA REZENDE

Juiza Gestora de Centralização Junto a Caex



Documento assinado eletronicamente por FABRICIA AURELIA LIMA REZENDE, em 10/04/2026, às 16:19:51 - 9da9d99
<https://pje.trt1.jus.br/pjekz/validacao/26040915135281600000258909295?instancia=1>
Número do processo: 0021000-84.2003.5.01.0006
Número do documento: 26040915135281600000258909295



Governo do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria de Estado de Defesa Civil
Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITO



Nº 04264013-W1 / 2026

Proprietário FX E CONSTRUCOES LTDA		Destinatário FX E CONSTRUCOES LTDA	
Nº CBMERJ 205680-2	Inscrição Predial 4202792	Tipo CASA	Área (m²) 431
Endereço AVN GEREMARIO DANTAS, 924 PECHINCHA RIO DE JANEIRO 22743010		Destinatário AVN GEREMARIO DANTAS, 924 PECHINCHA RIO DE JANEIRO 22743010	

Certificamos que, até a presente data, conforme as informações registradas em nosso sistema, referentes aos vencimentos dos 6 (seis) últimos anos da Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, existe(m) débito(s) relativo(s) ao(s) seguinte(s) exercício(s):

Exercício	Valor Taxa (R\$)	Valor Mora (R\$)	Valor (R\$)
2025	267,90	71,56	339,46
2024	255,86	103,20	359,06
2023	244,33	122,42	366,75
2022	230,72	142,60	373,32
2021	208,93	155,34	364,27

Ajude-nos a salvar vidas! Pague em dia a sua Taxa de Incêndio.

Para consulta a débitos porventura existentes, já inscritos em dívida ativa, visite o site da Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro (www.dividaativa.rj.gov.br).

Emitida em 13/08/2026 às 15:49:36 (hora de Brasília), através do site do FUNESBOM
Caso queira efetuar nova consulta, visite www.funesbom.rj.gov.br

Nova Consulta

Imprimir

NÚMERO DA CERTIDÃO
00-8.826.338/2026-9
CIB: *****



Andrea 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	Data	Folha
FRANCISCO XAVIER INCORPORACAO E PARTICIPACOES LTDA	13/08/2026	01/01
Endereço	Inscrição	Cód. Lograd.
AVN GEREMARIO DANTAS 00000, OEX O 924 - PECHINCHA	0420279-2	02304-4

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
2009/08/01		JUDIC	02-146766-2011	12	TERRIT	5.039,00				5.039,00	43.129,10
*****	*	*****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	Total a pagar:	43.129,10
*****	*	*****	*****	**	*****	*****	*****	*****	*****	*****	*****

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

ANO DO CARNÊ *** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ *** GUIA ** Nº COTAS **				ANO DO CARNÊ *** GUIA ** Nº COTAS **			
*****				*****				*****			
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
** *****				** *****				** *****			
Total Lançado			Total a Pagar Total	Total Lançado			Total a Pagar Total	Total Lançado			Total a Pagar Total
*****			*****	*****			*****	*****			*****

QUADRO III - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Inscrição 04202792 CANCELADA a partir de 2010**QUADRO IV - SITUAÇÃO ENFITÊUTICA****IMÓVEL NÃO FOREIRO (não será necessário pagar laudêmio)****OBSERVAÇÕES:**

01. 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.
02. VALOR A PAGAR CALCULADO PARA A DATA DE EMISSÃO DA CERTIDÃO É EXPRESSO EM REAIS.
03. MP - INDICA DÉBITOS ORIGINÁRIOS DA INSCRIÇÃO DA MAIOR PORÇÃO OU DE INSCRIÇÕES VINCULADAS.
04. NOS CASOS DE CERTIDÃO DE DÍVIDA ATIVA DE NATUREZA JUDICIAL, O VALOR DEVERÁ SER ACRESCIDO DE CUSTAS JUDICIAIS E HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
05. PARA REGULARIZAR DÉBITOS INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA, DIRIJA-SE À PROCURADORIA DA DÍVIDA ATIVA.
06. FICA ASSEGURADO AO MUNICÍPIO O DIREITO DE COBRANÇA DE QUALQUER DÉBITO QUE POSSA SER VERIFICADO POSTERIORMENTE.
07. ESTA CERTIDÃO CONSIDERA OS PAGAMENTOS CUJA ARRECADAÇÃO JÁ CONSTE NOS REGISTROS DA PREFEITURA. PAGAMENTOS REALIZADOS NOS ÚLTIMOS 15 DIAS PODERÃO NÃO CONSTAR DA CERTIDÃO.
08. 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.
09. A COLUNA VALOR A PAGAR DO QUADRO II APRESENTA APENAS O SALDO DEVEDOR REMANESCENTE. ASSIM, NÃO SÃO IMPRESSAS AS COTAS QUITADAS.
10. 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.