



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM: 093344-2-0232440-28 MATRÍCULA	DATA
232440	07/01/2014

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Fração ideal de 0,0022370 que corresponderá ao Apartamento 301 do Bloco 6 do prédio a ser construído sob o nº655 pela Estrada da Paciência, do empreendimento denominado "RIO VIDA RESIDENCIAL CLUBE II", com direito a uma vaga descoberta nº31, 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 sítio 177, de propriedade de Benigno Moraes, ou sucessores, tendo o referido imóvel, **área privativa real:45,0400m2; área real total: 62,5746m2.** \*\*\*\*\*

**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 - 232440 - 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.

Ulisses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

O OFICIAL

**AV - 2 - M - 232440 - 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.\*\*\*\*\*

Ulisses da Silva Caetano  
Escritor Autorizado  
Matrícula 94/10046

O OFICIAL

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 842ccd9c-e41d-4f10-8f72-4c9de181c8a3

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 28/04/2025 17:24

**AV - 3 - M - 232440 - 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. Constan 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.\*\*\*\*\*

**Ulisses da Silva Caetano**  
**Escrevente Autorizado**  
**Matrícula 94/10046**

**AV - 4 - M - 232440 - 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, RJ, 07/01/2014.\*\*\*\*\*

**Ulisses da Silva Caetano**  
**Escrevente Autorizado**  
**Matrícula 94/10046**

**AV - 5 - M - 232440 - TERMO DE OBRIGAÇÃO:** Pelo Termo de Obrigações, datado de 24/07/2014, lavrado às fls.081/081v, Certidão nº084642 da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, verifica-se que em cumprimento ao despacho de 24/07/2014, exarado no Processo nº02.200.021/2014, consta o Termo de Obrigações, o MUNICÍPIO DO RIO DE

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 842ccd9c-e41d-4f10-8f72-4c9de181c8a3

certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
 Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 28/04/2025 17:24



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

CNS 09334-4  
Livro nº 2 - Registro Geral

CNM 093344.2-0232440-28	DATA
232440	07/01/2014

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 nº295661-6, PCRJ EQUIP URB COMUM PÚBLICOS, CNPJ nº42498733/0001-48, Agência Governo nº2234-9, 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 exime a OBRIGADA, da perfeita obediência, as demais regras estabelecidas nos Decretos nº322/76 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, 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 obridada a qualquer outro, por mais especial que seja. DÉCIMA - PRIMEIRA. A obrigada apresentou neste ato, a documentação exigida por lei e que atesta o atendimento das condições jurídico pessoais indispensáveis à lavratura do presente Termo. ( **Prenotação nº614782 de 02/09/2014**).Rio de Janeiro, RJ, 26/09/2014.

Ulisses da Silva Caetano  
 Escrivão Autorizado  
 Matrícula 94/10046

O OFICIAL.

Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 842ccd9c-e41d-4f10-8f72-4c9de181c8a3

www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 28/04/2025 17:24

**R - 6 - M - 232440 - COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 20/06/2014, CELTA ENGENHARIA SA, com sede Belo Horizonte/MG, CNPJ/MF sob o nº26.342.907/0001-22, vendeu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído a **CAROLINA SOARES CRUZ**, brasileira, secretária, solteira, maior, identidade nº 204398432, do DETRAN/RJ, CPF/MF sob o nº 098.229.057-85, residente nesta cidade. Valor do imóvel atribuído pelos contratantes: R\$111.090,00( sendo com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS, no valor de R\$6.856,55, e recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto no valor de R\$22.370,00). Isento de imposto de transmissão, conforme guia nº1903138. (Prenotação nº616618, em 25/09/2014). Rio de Janeiro, RJ, 15/10/2014.\*\*\*\*\*

**Ulisses da Silva Caetano**  
 O OFICIAL - Escrevente Autorizado  
 Matrícula 94/10046

**AV - 7 - M - 232440 - FUNDO DE GARANTIA:** Pelo instrumento particular de 20/06/2014, objeto do R-6, fica averbado que a utilização do **FUNDO DE GARANTIA POR TEMPO DE SERVIÇO**, não permite a compradora **CAROLINA SOARES CRUZ**, já qualificada, negociar o imóvel desta matrícula com terceiros utilizando o mesmo recurso, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos, a contar da data do citado instrumento. ( **Prenotação nº616618 de 25/09/2014**). Rio de Janeiro, RJ, 15/10/2014.\*\*\*\*\*

**Ulisses da Silva Caetano**  
 O OFICIAL - Escrevente Autorizado  
 Matrícula 94/10046

**R - 8 - M - 232440 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular datado de 20.06.2014, a adquirente do R-6, deu a fração do terreno desta matrícula, bem como o apartamento a ser nele construído em alienação fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, com sede em Brasília/DF e filial nesta cidade, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, em garantia da dívida de R\$81.863,45, a ser paga em 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo plano Tabela Price, vencendo-se a 1ª no valor de R\$423,66, à taxa nominal de 4,5000%a.a., efetiva de 4,5941%a.a e nas demais condições constantes do título. ( Prenotação nº616618, de 25/09/2014). Rio de Janeiro, RJ, 15/10/2014.\*\*\*\*\*

**Ulisses da Silva Caetano**  
 O OFICIAL - Escrevente Autorizado  
 Matrícula 94/10046

**AV - 9 - M - 232440 - CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 10/03/2016, capeamento 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 nº41/2013, publicado no D.O.E em 21.06.2013 ( Prenotação nº642498 de 11/03/2016) (Selo de fiscalização eletrônica nºEBJE 42795 EIF). Rio de Janeiro, RJ, 04/04/2016. O OFICIAL

**Ulisses da Silva Caetano**  
 Escrevente Autorizado  
 Matrícula 94/10046

**AV - 10 - M - 232440 - ADITAMENTO:** Fica aditada a identificação do imóvel desta matrícula para constar que o mesmo está situado no **Bairro**

de Paciência, na área afeta ao 4ºRGI, nos termos da delimitação contida na Lei 6206 de 16.04.2012. Rio de Janeiro, RJ, 30/11/2022. O OFICIAL *Diego Mattos* autorizado nº 046

**AV - 11 - M - 232440 - INTIMAÇÃO:** De acordo com o Ofício nº 484663/2024, de 31/05/2024, promovido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, foi intimado(a) o(a) devedor(a) **CAROLINA SOARES CRUZ**, CPF/MF sob o nº **098.229.057-85**, conforme notificação entregue pelo Registro de Títulos e Documentos desta cidade, digitalizado nesta serventia, resultando "**positiva**", para quitar as obrigações relativas à alienação fiduciária em garantia que grava o imóvel desta matrícula, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. Certificamos que não ocorreu a purga de mora no prazo legal.

Prenotação nº **727854** de 04/06/2024. Selo de fiscalização eletrônica nº EEPH 82095 OCM. Ato concluído aos 02/09/2024 por Lais Cabral ().

**AV - 12 - M - 232440 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo Requerimento de 05/03/2025, 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). Imposto pago pela guia nº 2795962.

Prenotação nº **737487** de 13/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUB 58737 NFX. Ato concluído aos 24/04/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**AV - 13 - M - 232440 - CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA:** Com fulcro no Artigo 1488, do CNCGJ, Em consequência a averbação de consolidação de propriedade retro averbada, verifica-se que fica cancelada a propriedade fiduciária objeto da presente matrícula.

Prenotação nº **737487** de 13/03/2025. Selo de fiscalização eletrônica nº EEUB 58738 BDQ. Ato concluído aos 24/04/2025 por Diego Mattos (94/14146).

**CERTIFICA...**

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por DIEGO ANDREW PIMENTEL ANDRE - 28/04/2025 17:24

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 842ccd9c-e41d-4f10-8f72-4c9de181c8a3

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, 28/04/2025. A presente certidão foi confeccionada e assinada digitalmente às 15:44h.

Emolumentos	Lei 6370/12	FETJ	FUNDPERJ	FUNPERJ	FUNARPEN	ISSQN	SELO DE FISCALIZAÇÃO	TOTAL
R\$ 102,61	R\$ 2,05	R\$ 20,52	R\$ 5,13	R\$ 5,13	R\$ 6,15	R\$ 5,50	R\$ 2,71	R\$ 149,80

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

**EEUB 58739 QBX**



Consulte a validade do selo em:

<http://www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

IVO-

ONR

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec