

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31207

FICHA

1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

IMÓVEL: Prédio s/nº - Apartamento 404 (a ser construído), do Bloco 04, da Rua Prainha, do Empreendimento denominado **Central Park Riviera I**, contendo 02 quartos, sala, cozinha, com área de serviço e 01 banheiro, área privativa real de 47,19m², área real de construção de 69,90m², equiv. de construção de 55,21m² e a fração ideal de 0,0020835, com a área comum composta por hall de acesso às unidades, caixa de escada de acesso aos pavimentos, área de lazer para atender os moradores com os seguintes itens: Portaria 24, Piscina de adulto e infantil cercada, Playground, Salão de festas e reunião, Quadra poliesportiva e sendo composto por 325 vagas de estacionamento, sendo 16 destinadas a PNE e o respectivo terreno designado por **lote lembrado nº 01 da quadra 132, (oriundo do remembramento dos lotes 01 à 44 da quadra 132), situado no Jardim Gramacho, no 1º Distrito de este Município**, medindo 275,40m de frente para a Rua Prainha em três segmentos de 15,70m em curva na confluência entre a Rua Prainha e Rua Loreto, 244,00 em linha reta e 15,70m em curva na confluência entre a Rua Prainha e a Rua São Carlos, 275,40m de largura na linha dos fundos em três segmentos de 15,70m em curva na confluência entre a Rua Santarém e a Rua Loreto, 244,00m em linha reta confrontando com a Rua Manaus e 15,70m em curva na confluência entre a Rua Manaus e a Rua São Carlos, por 60,00m de extensão de ambos os lados, confrontando pela lateral direita com a Rua São Carlos, pela lateral esquerda com a Rua Loreto, com a área de 21.040,00m².

PROPRIETÁRIO: **SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.471.009/0001-08, com sede na Avenida Nilo Peçanha, nº 749 - sala 201, Duque de Caxias, inscrito junto à JUCERJA sob o NIRE nº 33.2.1040026-6, em 27/07/2017.

FORMA DE AQUISIÇÃO: Contrato Social da Sociedade Empresarial Ltda, datado de 27/07/2017.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.735, R.01, Av.02, Av.03, R.04, Av.05 e Av.06, fichas 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da 2ª Circunscrição desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de outubro de 2021. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, matriculei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 31.207. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com requerimento datado de 20/04/2021, fica consignado que o registro da convenção de condomínio do "**CENTRAL PARK RIVIERA I**", foi devidamente registrada no Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 312, das fichas 01 a 07, em 13/10/2021, desta Circunscrição. **Protocolo nº 41.754.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de outubro de 2021. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDVX 42368 PGJ**

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31207

FICHA

1

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

AV.02/MAT. 31.207. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMONIO DE AFETAÇÃO.

Certifico que no AV.02 do registro anterior citado, fica consignada a **AFETAÇÃO** referente a incorporação do Empreendimento, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes da Lei nº 4.591 de 16/12/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931 de 02/08/2004. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de outubro de 2021. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza, Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

R.03/MAT. 31.207. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA:

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. **DEVEDORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, indentificada acima. **FIADORES: 1º) ARI VITOR DUARTE FERRAZ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 06565815026, expedida pelo DETRAN/RJ, em 25/07/2017, inscrito no CPF sob o nº 165.913.367-02, e **2º) RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.323.040/0001-37, com sede nesta Cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, contrato nº 8.7877.1349211-6, datado de 24/02/2022, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC); **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 19.546.064,00. **PRAZO TOTAL:**

Construção/Legalização: 19 meses. **AMORTIZAÇÃO:** 24 meses. **TAXA DE JUROS AO ANO:** Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** R\$ 36.408.000,00. As demais cláusulas e condições constante do título. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da devedora sob o nº 0154322060329372, em 03/06/2022. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 03/06/2022. **Protocolo nº 47.545.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 06 de junho de 2022. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza, Escrevente, Mat. 94/20694, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEEE 18445 MGA

AV.04/MAT. 31.207. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31207

FICHA
2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

solicitação datada de 03/03/2023, instruído com Certidão Negativa de Tributos Municipais - Imobiliária nº 162692/2022 emitida via Internet em 29/07/2022 e conforme o reexame feito junto ao Memorial de Incorporação devidamente registrado no registro anterior acima citado, fica retificado que o empreendimento denominado "CENTRAL PARK RIVIERA I", encontra-se de frente para a RUA MANAUS, e não como constou na abertura da matrícula. Protocolo nº 52.996. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 15 de maio de 2023. Eu, Oxany, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEMK 89990 LNQ

AV.05/MAT. 31.207. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1602167-0, datado em 27/01/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o cancelamento da hipoteca, constante do R.03, face a quitação dada pela credora. Protocolo nº 52.997. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 15 de maio de 2023. Eu, Oxany, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEMK 89991 PWA.

R.06/MAT. 31.207. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: DAVID DA SILVA OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, declara não viver em união estável, auxiliar de escritório, portador da carteira nacional de habilitação nº 07971596713, expedida pelo DETRAN/RJ, em 13/10/2022, inscrito no CPF sob o nº 147.847.077-19, residente e domiciliado nesta Cidade. **CONSTRUTORA E FIADORA: RIVIERA CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.323.040/0001-37, com sede nesta cidade. **INCORPORADORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada acima. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1602167-0, datado em 27/01/2023, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR: R\$ 178.000,00**, pagos da seguinte forma: **R\$ 19.266,54**, com recursos próprios, **R\$ 26.362,00**, com desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 132.371,46**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA
31207

FICHA
2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

base no processo administrativo nº 009/003258/2023, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Diretoria de Arrecadação Tributária, datado de 03/05/2023, foi reconhecido a Isenção do ITBI em face da aquisição do imóvel destinado ao empreendimento "Programa Casa Verde e Amarela", com base na Lei Municipal nº 2.971/2019. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154323030650716 e 0154323030633713, em 06/03/2023. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 06/03/2023. **Protocolo nº 52.992.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 15 de maio de 2023. Eu, *[assinatura]* (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, registrei. E eu, *[assinatura]* (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EEMK 89992 QYD.

R.07/MAT. 31.207. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: DAVID DA SILVA OLIVEIRA, qualificado no R.06. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, Brasília - DF. **FORMA DO TÍTULO: O constante do R.06. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena a CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento e da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, ficando assim constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO. MODALIDADE: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. CONSTRUÇÃO: 11 Meses. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 132.371,46. TAXA DE JUROS: Nominal de 4,5000% (a.a) e Efetiva de 4,5939% (a.a.). ENCARGO MENSAL: R\$ 694,93. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: Em 25/02/2023 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 178.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 52.992.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 15 de maio de 2023. Eu, *[assinatura]* (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, registrei. E eu, *[assinatura]* (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.**

SELO Nº EEMK 89993 KYR

AV.08/MAT. 31.207. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

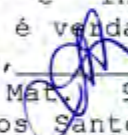
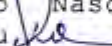
REGISTRO GERAL

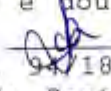
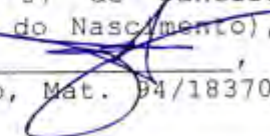
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31207

FICHA
3

CNM: 090647.2.0031207-38
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

datado de 21/05/2024, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 16/05/2024 e **Declaração de Habite-se Parcial**, certificado de vistoria nº 000009/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMDC, datada de 07/02/2024, certificando que a construção requerida pelo processo nº 54.872/2018, com a área aprovada de 25.035,21m², contendo a licença de construção do projeto aprovado do conjunto residencial multifamiliar do Programa Minha Casa Minha Vida. Conforme relatório e despacho constante às folhas 300 a 308, foi vistoriada e aceita, conforme despacho de 08/01/2024, pelo processo nº 54.872/2018, estando em condições de ser habitado, por ter sido construída de acordo com o projeto aprovado, fica averbado que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construída o **Empreendimento Residencial Multifamiliar denominado "CENTRAL PARK RIVIERA I**, com a unidade designada por **PRÉDIO Nº 137 - APARTAMENTO 404 DO BLOCO 04, DA RUA MATAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.079** e inscrição nº **5047539**. **Protocolo nº 58.072**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de maio de 2024. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EESN 41602 PYD**

AV.09/MAT. 31.207. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 600337/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, datado de 27/06/2025, expedido pela credora acima identificada, o mutuário: **DAVID DA SILVA OLIVEIRA**, foi intimado através do Ofício nº 238450/2025, datado de 27/06/2025, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 12.799,54**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado, informação confirmada com o Sr. Matheus (atual morador do imóvel). Notificação cumprida em 20/08/2025 às 10:51h; conforme certificado de notificação, registro nº 10.977. **Protocolo nº 64.513**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 07 de Janeiro de 2026. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EFBJ 51124 NPZ**

AV.10/MAT. 31.207. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1726/2025, 1727/2025 e 1728/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 24/10/2025, 27/10/2025 e 28/10/2025, o mutuário: **DAVID DA SILVA OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob o nº 147.847.077-19, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 12.799,54, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do **R.07**, desta matrícula.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31207

FICHA

3

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

Protocolo nº 68.519. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de Janeiro de 2026. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EFBJ 51162 SPA**

AV.11/MAT. 31.207. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento expedido pela CESAV/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 24/12/2025, passa o imóvel a pertencer à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima identificada, conforme faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97 e portaria nº 74 de 06/08/2013. **VALOR DO BEM: R\$ 198.000,00.** O ITBI nº 107502/2025, foi pago através do DAM nº 42101048, no valor de R\$ 3.960,00, pago em 3.960,00, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 198.000,00. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 08/01/2025. **Protocolo nº 68.517.** Duque de Caxias, 08 de Janeiro de 2026. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EFBJ 51163 LJA**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31207 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal nº 6015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por lei que grave o referido imóvel objeto desta matrícula, não havendo no indicador pessoal qualquer **INDISPONIBILIDADE** para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo, o que dou fé.

Em ol...: **R\$ 1.053,65**
Fundrat...: **R\$**
Lei 3217...: **R\$**
210,73
Fundperj...: **R\$ 52,67**
Funperj...: **R\$ 52,67**
Funarpen...: **R\$ 63,21**
ISS...: **R\$ 53,74**
Total...: **R\$ 1.517,54**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBJ 51164 RYC
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 08/01/2026.

Nº



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FW2TK-QT9VA-VCLFS-SWZNW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rafaela Di Masi Palheiro Alencar (CPF ***.855.587-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/FW2TK-QT9VA-VCLFS-SWZNW>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>