

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18533

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 504 - Pavimento Tipo (em construção), do Bloco 02, da Rua Manaus, do Empreendimento denominado Central Park Riviera II, contendo 02 quartos, sala, cozinha com área de serviço e 01 banheiro; e área comum composta por Hall de acesso às unidades, caixa de escada de acesso aos pavimentos, com área real total de 47,19m², área útil de 40,6m² e a fração ideal de 0,0020785, da totalidade do terreno designado por lote lembrado nº 01 da quadra 134, da Rua São Carlos, (oriundo do lembramento dos lotes 01 a 44 da quadra 134), situado no lugar denominado Jardim Gramacho, no 1º Distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, medindo 91,40m de frente para a referida Rua São Carlos em três segmentos, 15,70m em curva na confluência entre as Ruas São Carlos e Monte Alegre, 60,00m em linha reta e 15,70m em curva na confluência entre as Ruas São Carlos e Manaus, 91,40m de fundos para a Rua Loreto em três segmentos: 15,70m em curva na confluência entre as Ruas Loreto e Monte Alegre, 60,00m em linha reta e 15,70m em curva na confluência entre as Ruas Loreto e Manaus, 244,00m de ambos os lados em linha reta, a lateral esquerda confrontando com a Rua Manaus e a lateral direita confrontando com a Rua Monte Alegre, totalizando uma área de 21.040,00m². PROPRIETÁRIA: **SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.485.569/0001-03, com sede na Avenida Nilo Peçanha, nº 749 - sala 201, Duque de Caxias, inscrito junto à JUCERJA sob o NIRE nº 33.2.1040167-0, em 23/08/2017. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Instrumento particular de Contrato Social da Sociedade Empresarial Ltda, datado de 27/07/2017. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 18.332, R.01, R.02, Av.03 e Av.04, da 2ª Circunscrição desta Comarca, Cartório do 5º Ofício, sendo os registros incorporados a esta Serventia, na data de 31/08/2017, conforme Lei 7.615/2017. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de janeiro de 2018. Eu, *Nathália* (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, matriculei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.**

**AV.01/MAT. 18.533. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** De acordo com requerimento datado de 05/10/2017, fica consignado que o registro da convenção de condomínio do "**CENTRAL PARK RIVIERA II**", foi devidamente registrada no Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 173, das fichas 01 a 07, em 10/01/2018, desta Circunscrição. **Protocolo nº 34.197.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 17 de janeiro de 2018. Eu, *Nathália* (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29405 RBQ**

**AV.02/MAT. 18.533. RETIFICAÇÃO DE ÁREA ÚTIL E FRAÇÃO IDEAL.** De acordo com requerimento datado de 10/10/2018, instruído

CONTINUA NO VERSO

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18533

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)

com a planta do memorial de incorporação do empreendimento, fica averbado a retificação da área útil e sua respectiva fração ideal, devendo constar o correto: **ÁREA ÚTIL DE 40,38m<sup>2</sup> e FRAÇÃO IDEAL DE 0,0020835. Protocolo n° 35.847.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de novembro de 2018. Eu, *Nathália* (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO N° ECPO 77033 OWE

**R.03/MAT. 18.533. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. HIPOTECANTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** identificada na matrícula. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF,** inscrita no CNPJ sob o n° 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, Brasília - DF. **INTERVENIENTE FIADORA: RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA,** inscrita no CNPJ sob o n° 01.323.040/0001-37, registrada na JUCERJA sob o NIRE n° 332.0557995-4, com sede na Rua Loreto, S/N°, Lote 42, Quadra 194, Jardim Gramacho - RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Pelo 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 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com recursos do fundo de garantia no tempo de serviço - FGTS, no âmbito do programa minha casa, minha vida, contrato n° 8.7877.0607988-8, datado de 29/05/2019. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/PMCMV. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante - SAC. **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 6.721.211,69. **PRAZO TOTAL:** Construção/Legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal 8.0000% (a.a.) e Efetiva 8.3000% (a.a.). **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** R\$ 8.778.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral de Justiça em nome da hipotecante sob o n° 0154319110838257, em 08/11/2019. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 08/11/2019. **Protocolo n° 37.907.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de novembro de 2019. Eu, *Nathália* (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, *Diego* (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO N° EDES 01398 JGG

**R.04/MAT. 18.533. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** identificada acima. **ADQUIRENTES: BRUNO EULETERIO DE OLIVEIRA,** brasileiro, agente administrativo, portador da carteira profissional n° 5306695 Série n° 0040, expedida pelo Ministério do Trabalho e Emprego - RJ, em 11/12/2013, inscrito no CPF sob o n° 115.042.137-18, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **TAMIRES DE JESUS BARBOSA,**

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

N

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18533

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)

brasileira, administradora, portadora da carteira de identidade nº 33.383.638-5, expedida pelo DETRAN/RJ, em 09/10/2017, inscrita no CPF sob o nº 180.790.827-58, residente e domiciliado em Guadalupe - RJ.

**INCORPORADORA:** SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada acima. **CONSTRUTORA E FIADORA:** RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 01.323.040/0001-37, com sede nesta cidade.

**FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do instrumento particular de compra e venda de terreno e mútuo para construção d unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do comprador, contrato nº 8.7877.0698203-0, datada de 07/11/2019, com força de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula.

**VALOR:** R\$ 133.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 15.915,23, valor dos recursos próprios; R\$ 5.233,77, valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 25.820,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 86.031,00, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administratitvo nº 009/021296/2019, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretária Municipal de Fazenda, datado de 15/01/2020, foi reconhecido a Isenção do ITBI em face da aquisição do imóvel destinado ao "programa minha casa, minha vida", com base na Lei Municipal 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 0154320032041387 e 0154320032019495, em 20/03/2020. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 20/03/2020. **Protocolo nº 38.596.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 20 de março de 2020. Eu, Nathália Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO Nº EDFs 43288 HMH

**R.05/MAT. 18.533. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: BRUNO EULETERIO DE OLIVEIRA e s/m. TAMIRES DE JESUS BARBOSA, qualificados no R.04. 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.04. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores fiduciantes alienam 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

CONTINUA NO VERSO

Nº

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18533

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)

Lei 9.514/97, ficando assim constituída a propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando-se os devedores fiduciários possuidores direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 86.031,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 4,5000% e Efetiva de 4,5939%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 455,49. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 07/12/2019 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 133.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 38.596.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 20 de março de 2020. Eu, *[assinatura]* (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, *[assinatura]*, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EDF5 43289 XPH**

**AV.06/MAT. 18.533. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMONIO DE AFETAÇÃO.** Certifico que no 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, 21 de dezembro de 2021. Eu, *[assinatura]* (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, *[assinatura]*, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

**AV.07/MAT. 18.533. CONSTRUÇÃO.** De acordo com requerimento datado de 30/11/2021, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 12/11/2021 e Declaração de Habite-se total, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMDC, datada de 30/11/2021, onde foi vistoriado e aceito, conforme o processo nº 56.481/2017, certificado de vistoria nº 000053/2021, 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 II**, com a unidade designada por **PRÉDIO Nº 134 - APARTAMENTO 504 DO BLOCO 02, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **52,17m²**, código imobiliário nº **1.5.024.020.040** e inscrição nº **4875299**. **Protocolo nº 44.489.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, *[assinatura]* (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, *[assinatura]*, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEAM 87250 YXS**

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18533

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)

**AV.08/MAT. 18.533. CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO.** De acordo com o requerimento datado de 30/11/2021, com base nos documentos mencionados abaixo, fica averbado o **cancelamento da afetação**, constante do **Av.06** acima. **Protocolo nº 44.490.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, Judais, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.  
SELO N° EEAM 87252 CRI

**AV.09/MAT. 18.533. INTIMAÇÃO.** Conforme o Ofício nº 497920/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 04/07/2024, os mutuários: **BRUNO EULETERIO DE OLIVEIRA e s/m. TAMIRES DE JESUS BARBOSA**, foram intimados através do Ofício nº 159169/2024, a quitarem a dívida no valor de R\$ 7.031,76, no prazo de 15 dias, sendo a notificação positiva, recebida pelo notificado exarando o ciente; notificação cumprida em 10/10/2024, às 13:55h em 10/10/2024, conforme Registro nº 009661. **Protocolo nº 59.685.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 03 de dezembro de 2024. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO N° EEVP 63127 FEL

**AV.08/MAT. 18.533. INTIMAÇÃO POR EDITAL.** Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1479/2024, 1480/2024 e 1481/2024, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 29/10/2024, 30/10/2024 e 31/10/2024, os mutuários: **BRUNO EULETERIO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob o nº 115.042.137-18 e **TAMIRES DE JESUS BARBOSA**, inscrita no CPF sob o nº 180.790.827-58, foram intimados a quitarem a dívida no valor de R\$ 7.031,76, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.05 desta matrícula. **Protocolo nº 62.092.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de janeiro de 2025. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.  
SELO N° EEWA 56977 BQS

**AV.11/MAT. 18.533. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 23/12/2024, passa o imóvel a pertencer a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima identificada, conforme

CONTINUA NO VERSO

Nº

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18533

FICHA

3

CNM: 090647.2.0018533-36  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS  
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª  
Circunscrições (1º e 3º distritos)

faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97 e portaria nº 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 177.000,00.** O ITBI nº 93660/2024, foi pago através do DAM nº 39403470, no valor de R\$ 3.540,00, pago em 20/12/2024, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 177.000,00. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome dos transmitentes sob os nºs 0154325011021115 e 0154324011056118, em 10/01/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 10/01/2025. **Protocolo nº 62.275.** Duque de Caxias, 13 de janeiro de 2025. 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 EEWA 56979 CLX**

## CERTIDÃO

**Certifico** e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18533 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\$ 313,82**  
Fundrat....: **R\$**  
Lei 3217....: **R\$ 62,76**  
Fundperj....: **R\$ 15,70**  
Funperj....: **R\$ 15,70**  
Funarpen....: **R\$ 18,83**  
ISS....: **R\$ 16,00**  
Total....: **R\$ 454,25**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEWA 56978 QUU**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



**Duque de caxias, 13/01/2025.**

Nº



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 36YCT-DVPEZ-FK63M-S664P

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/36YCT-DVPEZ-FK63M-S664P>

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

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