



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18565

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 304 (em construção), do Bloco 04, 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 40,38m² e a fração ideal de 0,0020835, 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, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, matriculei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

**AV.01/MAT. 18.565. 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, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29437 HIQ**

**R.02/MAT. 18.565. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE**  
CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3B5LN-7CG2Z-MGW7S-6ZZ3N>

Nº

0



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18565

FICHA  
1

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

**CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada acima. **ADQUIRENTE: VINICIUS ALVES DE MOURA**, brasileiro, solteiro, maior, trabalho metalúrgico, portador da carteira nacional de habilitação nº 05213113330, expedida pelo DETRAN/RJ, em 04/02/2016, onde consta do EBRJ nº 021362693604, inscrito no CPF sob o nº 121.673.287-61, residente e domiciliado nesta Cidade. **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 8.7877.0706589-9, datada de 25/11/2019, 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\$ 30.615,73, com recursos próprios; R\$ 11.714,00, valor do desconto concedido pelo FGTS e R\$ 90.670,27, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/003062/2020, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 28/07/2020, 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 nº 0154320090128822 e 0154320090151823, em 01/09/2020. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 01/09/2020: **Protocolo nº 39.218**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de setembro de 2020. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza, Escrevente, Mat. 94/20694, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.**  
SELO Nº EDLN 10797 YGQ**

**R.03/MAT. 18.565. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: VINICIUS ALVES DE MOURA**, qualificado no R.02. **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.02. 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

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3B5LN-7CG2Z-MGW7S-6ZZ3N>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3B5LN-7CG2Z-MGW7S-6ZZ3N>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)


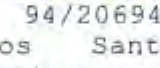
MATRÍCULA

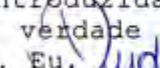
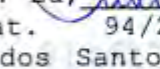
18565

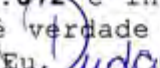
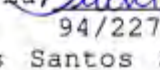
FICHA

2

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

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 possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 90.670,27. PRAZO TOTAL: 1. CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 30/09/2022. 2. AMORTIZAÇÃO: 360 meses. TAXA ANUAL DE JUROS: Nominal de 4,5000% e Efetiva de 4,5939%. ENCARGO MENSAL: R\$ 476,80. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: Em 23/12/2019 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 39.218. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de setembro de 2020. 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 EDLN 10798 XRT

AV.04/MAT. 18.565. 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, 22 de dezembro de 2021. Eu, , (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.05/MAT. 18.565. 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 Secretária 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 304 DO BLOCO 04, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de 52,17m², código imobiliário nº 1.5.024.020.072 e inscrição nº 4875411. Protocolo nº 44.553. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de dezembro de 2021. Eu, , (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, CONTINUA NO VERSO

Nº



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



ONR



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3B5LN-7CG2Z-MGW7S-6ZZ3N>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18565

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)

Mat. 94/9596, subscrevo e assino.  
SELO N° EEAM 87924 TUZ

**AV.06/MAT. 18.565. 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.04** acima. **Protocolo n° 44.554**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de dezembro de 2021. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.  
SELO N° EEAM 87926 SIC

**AV.07/MAT. 18.565. INTIMAÇÃO.** Conforme o Ofício n° 529035/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/11/2024, onde consta o requerimento de intimação de Alienação Fiduciária, destinado a **VINICIUS ALVES DE MOURA, inscrito no CPF sob o n° 121.673.287-61**, que foi intimado através do Ofício n° 178205/2024, a quitar a dívida no valor de **R\$ 4.278,33**, no prazo de 15 dias, constando que deixou de fazer a entrega da Carta de notificação, pois o notificado é desconhecido no endereço, informação confirmada pelo Sr. Marcelo (Morador do imóvel). Notificação cumprida às 12h29min em 03/01/2025, conforme registro n° 09952, emitida pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, datada de 03/01/2025. **Protocolo n° 61.394**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 09 de maio de 2025. Eu, Laissa Teles C. Mendes, (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.  
SELO N° EEXV 94488 FJW

**AV.08/MAT. 18.565. INTIMAÇÃO POR EDITAL.** Conforme publicações de Intimação por edital n°s 1543, 1544 e 1545/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 31/01/2025, 03/02/2025 e 04/02/2025, o mutuário: **VINICIUS ALVES DE MOURA, inscrito no CPF sob o n° 121.673.287-61**, respectivamente, foi intimado a quitar a dívida no valor de **R\$ 4.278,33**, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.02. **Protocolo n° 63.910**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de maio de 2025. Eu, Laissa Teles C. Mendes, (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO N° EEXV 94575 LPT**

**AV.09/MAT. 18.565. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** De acordo com o requerimento expedido pela CESAV/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, pela Caixa Econômica Federal,

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

090647.2.0018565-37

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18565

FICHA  
3  
VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS  
Registro de Imóveis da 4ª  
Circunscrição (3º distrito)

em 24/04/2025, passando o imóvel a pertencer a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, acima identificada, conforme faculta o art. 26, § 7º da Lei 9.514/97. **VALOR DECLARADO: R\$ 190.000,00.** O ITBI nº 94642/2025, foi pago através do DAM nº 41878456, no valor de R\$ 3.800,00, em 17/04/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 190.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o nº 0154325051620053, de 16/05/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 16/05/2025. **Protocolo nº 63.887.** Duque de Caxias, 16 de maio de 2025. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEXV 94576 XKZ**

### CERTIDÃO

**Certifico** e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18565 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\$ 922,16**  
Fundrat...: **R\$**  
Lei 3217....: **R\$**  
**184,44**  
Fundperj...: **R\$ 46,10**  
Funperj...: **R\$ 46,10**  
Funarpen...: **R\$ 55,34**  
ISS...: **R\$ 47,03**  
Total...: **R\$ 1.328,20**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEXV 94577 PCF**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 16/05/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3B5LN-7CG2Z-MGW7S-6ZZ3N>

Nº