



Valide aqui  
este documento

CNM: 090647.2.0018832-12

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18832

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 503 (em construção), do Bloco 17, 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 remembramento 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 Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, matriculei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

**AV.01/MAT. 18.832. 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 Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29704 DRP**

**R.02/MAT. 18.832. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88TZM-4USVF-VXT4W-D26JG>

Nº

D

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

ri digital

onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88TZM-4USVF-VXT4W-D26JG>

CNM: 090647.2.0018832-12

## REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18832

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)

Nº

LTDA, identificada acima. **ADQUIRENTES:** RODRIGO ESPIRITO SANTO DOS SANTOS, brasileiro, porteiro, portador da carteira de identidade nº 020.210.001-2, expedida pelo DETRAN/RJ, em 14/03/2000, inscrito no CPF sob o nº 057.280.977-82, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **JÉSSICA DA SILVA ISIDORO ESPIRITO SANTO**, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da carteira de identidade nº 22.379.658-2, expedida pelo DETRAN/RJ em 28/08/2017, inscrita no CPF sob o nº 129.072.177-71, residentes e domiciliados 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. **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 com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, contrato nº 8.7877.0924632-7, datado de 04/09/2020, com força de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 133.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 310.63, com recursos próprios; R\$ 2.304,37, com valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 23.985,00, com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 106.400,00, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/009990/2020, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 19/10/2020, foi reconhecido a Isenção do ITBI em face da aquisição do imóvel destinado ao "programa casa verde e amarela", com base na Lei Municipal nº 2.971/2019. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nº 0154321011857746, 0154321011809748, em 18/01/2021. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 18/01/2021. **Protocolo nº 39.788.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 18 de janeiro de 2021. Eu, Nathália Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EDQR 12/804 KFR

**R.03/MAT. 18.832. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES:** RODRIGO ESPIRITO SANTO DOS SANTOS e s/m. **JÉSSICA DA SILVA ISIDORO ESPIRITO SANTO**, qualificados 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, os devedores fiduciários alienam a CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento e

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88TzM-4USVF-VXT4W-D26JG>

## REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18832

FICHA

2

CNM: 090647.2.0018832-12

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

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 os devedores fiduciários possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 106.400,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 04/09/2023. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 4,5000% e Efetiva de 4,5939%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 564,19. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 09/10/2020 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 39.788.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 18 de janeiro de 2021. Eu, Nathália Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDQR 12805 EIB**

**AV.04/MAT. 18.832. 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, 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**

**AV.05/MAT. 18.832. CONSTRUÇÃO.** De acordo com requerimento datado de 30/11/2021, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 17/11/2021 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 503 DO BLOCO 17, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **52,17m²**, código imobiliário nº **1.5.024.020.339** e inscrição nº **4875840**. **Protocolo nº 45.093.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro 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,

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18832

FICHA

2

CNM: 090647.2.0018832-12

**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 Nº EEAH 12674 HLY

**AV.06/MAT. 18.832. 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 nº 45.094.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, [assinatura], (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEAH 12676 FAD

**AV.07/MAT. 18.832. INTIMAÇÃO.** Conforme o Ofício nº 577172/2025, expedido pela credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, acima identificada, datado de 27/03/2025, os destinatários: **RODRIGO ESPIRITO SANTO DOS SANTOS, inscrito no CPF nº 057.280.977-82 e JÉSSICA DA SILVA ISIDORO ESPIRITO SANTO, inscrita no CPF nº 129.072.177-71**, foram intimados através do Ofício nº 604579/2025, datado de 04/07/2025, expedido pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitarem a dívida no valor de **R\$ 3.450,50**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação positiva, foi recebida pelo notificado, exarando o ciente. Notificação cumprida às 11h46min, em 18/08/2025, conforme registro nº 011017. **Protocolo nº 64.642.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de outubro 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 EFAF 61125 ZWK

**AV.08/MAT. 18.832. INTIMAÇÃO POR EDITAL.** Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1697/2025, 1698/2025 e 1699/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 15/09/2025, 16/09/2025 e 17/09/2025, os mutuários: **RODRIGO ESPIRITO SANTO DOS SANTOS, inscrito no CPF Nº 057.280.977-82; e JÉSSICA DA SILVA ISIDORO ESPIRITO SANTO, inscrita no CPF Nº 129.072.177-71**, foram intimados a quitarem a dívida no valor de **R\$ 3.450,50**, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.03 desta matrícula. **Protocolo nº 68.038.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de dezembro 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 EFAQ 65995 NGX.

**AV.09/MAT. 18.832. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88TzM-4USVF-VXT4W-D26JG>

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

ri digital



onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/88TzM-4USVF-VXT4W-D26JG>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
18832

FICHA  
3

CNM: 090647.2.0018832-12

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

de 24/11/2025, passa o imóvel a pertencer a **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\$ 140.750,67**. O ITBI nº 107280/2025, foi pago através do DAM nº 42075589, no valor de R\$ 3.700,00, pago em 14/11/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 185.000,00. **Protocolo nº 68.015**. Duque de Caxias, 08 de dezembro 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 Nº EFAQ 65996 OQJ**.

## CERTIDÃO

**Certifico** e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18832 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.

Emol.: **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  
**EFAQ 65997 AIO**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



**Duque de caxias, 08/12/2025.**