

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18951

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 502 - Pavimento Tipo (em construção), do Bloco 23, 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, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, matriculei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.**

AV.01/MAT. 18.951. 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, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29823 DHG**

AV.02/MAT. 18.951. RETIFICAÇÃO DE ÁREA ÚTIL E FRAÇÃO IDEAL.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18951

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)

De acordo com requerimento datado de 10/10/2018, instruído 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 40,38m² e FRAÇÃO IDEAL DE 0,0020835. Protocolo nº 35.847.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de novembro de 2018. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECSA 06726 NCR**

R.03/MAT. 18.951. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada acima. **ADQUIRENTE: FLÁVIO MOMBRINE LOUZADA**, brasileiro, divorciado, portador da carteira de identidade nº 12.570.971-7, expedida pelo DETRAN/RJ em 06/03/2020, inscrito no CPF sob o nº 087.011.207-43, residente e domiciliado nesta cidade. **CONSTRUTORA E FIADORA: RIVIERA CONSTRUCOES INCORPORACOES E SERVICOS 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 do devedor, contrato nº 8.7877.0925977-1, 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\$ 2.608,33**, com recursos próprios; **R\$ 14.012,67**, com valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; **R\$ 9.979,00**, 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 009/010016/2020, 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 0154321020805680 e 0154321020826748, em 08/02/2021. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 08/02/2021. **Protocolo nº 39.807.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 09 de fevereiro de 2021. Eu, [assinatura], (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDQV 27690 FXH**

R.04/MAT. 18.951. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

D

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

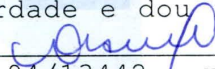
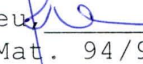
MATRÍCULA

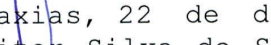
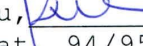
18951

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)

FIDUCIANTE: FLÁVIO MOMBINE LOUZADA, qualificado no R.03.
CREDORES 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 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 o devedor fiduciante possuidor direto 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 5,00% e Efetiva de 5,1161%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 607,02. **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 39.807.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 09 de fevereiro de 2021. Eu, , (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDQV 27691 HHV**

AV.05/MAT. 18.951. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMÔNIO 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, , (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.06/MAT. 18.951. 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**

CONTINUA NO VERSO

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18951

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)

Multifamiliar denominado "CENTRAL PARK RIVIERA II, com a unidade designada por PRÉDIO N° 134 - APARTAMENTO 502 BLOCO 23, DA RUA MANAUS, tendo a área construída de 52,17m², código imobiliário n° 1.5.024.020.458 e inscrição n° 4876095. Protocolo n° 45.331. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 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 N° EEAM 86756 GST

AV.07/MAT. 18.951. 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.05 acima. Protocolo n° 45.332. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 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 N° EEAM 86758 AOZ

AV.08/MAT. 18.951. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 518784/2024- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/10/2024, o mutuário: FLAVIO MOMBINE LOUZADA, foi intimado através do Ofício n° 1750586/2024, datado de 08/10/2024, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de R\$ 4.186,83, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o mesmo mudou-se para local ingnorado. Informação confirmada com a Sra. Vanessa (Síndica); notificação cumprida em 02/12/2024, às 10:20h, conforme certificado de notificação, registro n° 009871. Protocolo n° 60.407. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de janeiro de 2025. 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 N° EEWA 56595 CTE

AV.09/MAT. 18.951. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais n°s 1692/2025, 1693/2025 e 1694/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 08/09/2025, 09/09/2025 e 10/09/2025, o mutuário: FLAVIO MOMBINE LOUZADA, inscrito no CPF sob o n° 087.011.207-43, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 4.186,83, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.04 desta matrícula. Protocolo n° 68.108. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de dezembro de 2025. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0018951-43

MATRÍCULA

18951

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)

Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFAZ 51812 XWH

AV.10/MAT. 18.951. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 01/12/2025, 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 107297/2025, foi pago através do DAM nº 42076590, no valor de R\$ 3.700,00, pago em 18/11/2025, tendo como valor avaliado R\$ 185.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o nº 0154325121659038, em 16/12/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 16/12/2025. **Protocolo nº 59.667.** Duque de Caxias, 16 de dezembro 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 EFAZ 51813 JKY

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18951 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\$ 1.030,76
Fundrat...:R\$
Lei 3217....: R\$
206,16
Fundperj...: R\$ 51,53
Funperj...: R\$ 51,53
Funarpen...: R\$ 61,86
ISS...: R\$ 52,57
Total...: R\$ 1.483,61

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAZ 51815 CDM
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 16/12/2025.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: G6CGH-NATV3-DZCDV-9YXE4

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/G6CGH-NATV3-DZCDV-9YXE4>

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

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