

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18910

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 501 (em construção), do Bloco 21, 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, 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. 18.910. 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, averbeei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29782 HNH**

R.02/MAT. 18.910. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

CONTINUA NO VERSO

Nº

D

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18910

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)

LTDA, identificada acima. **ADQUIRENTE:** FABRICIO DOS SANTOS ALMEIDA, brasileiro, solteiro, maior, militar, portador da carteira de identidade nº 27.973.041-0, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/05/2015, inscrito CPF sob o nº 151.118.897-95, 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. **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, contrato nº 8.7877.0927911-0, 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\$ 24.401,49, com recursos próprios; R\$ 5.412,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 103.186,51, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/009968/2020, 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 0154320122952318, 0154320122902321, em 29/11/2020. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 29/11/2020. **Protocolo nº 39.836.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 29 de dezembro de 2020. 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 EDOA 30891 OWE**

Nº

R.03/MAT. 18.910. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: FABRICIO DOS SANTOS ALMEIDA, qualificado no R.02. **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\$ 103.186,51. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses.

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

D

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18910

FICHA
2

CNM: 090647.2.0018910-69
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 04/09/2023. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,5000% e Efetiva de 5,6407%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 604,12. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 12/10/2020 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 39.836.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 29 de dezembro de 2020. 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 EDOA 30892 KSA**

AV.04/MAT. 18.910. 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, [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.

AV.05/MAT. 18.910. 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 501 BLOCO 21, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **52,17m²**, código imobiliário nº **1.5.024.020.417** e inscrição nº **4876053. Protocolo nº 45.249.** 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 Nº EEAH 12909 VEX**

AV.06/MAT. 18.910. 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 45.250.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de dezembro de 2021. Eu, [assinatura], (Paulo Vitor Silva de

CONTINUA NO VERSO

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
-----------	-------

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

Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO N° EEAH 12911 DIS

AV.07/MAT. 18.910. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 497836/2024- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 19/08/2024, o mutuário: **FABRICIO DOS SANTOS DE ALMEIDA**, foi intimado através do Ofício n° 159168/2024, datado de 22/08/2024, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 12.217,22**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o mesmo mudou-se para local ingnorado e o imóvel encontra-se vazio. Informação confirmada com a Sra. Vanessa (Síndica); notificação cumprida em 10/10/2024, às 13:50h, conforme certificado de notificação, registro n° 009662. **Protocolo n° 59.682.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de abril 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° EEXL 96888 GJU

AV.08/MAT. 18.910. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais n°s 1520/2024, 1521/2024 e 1522/2024, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 30/12/2024, 31/12/2024 e 02/01/2025, o mutuário: **FABRICIO DOS SANTOS DE ALMEIDA**, inscrito no CPF sob o n° 151.118.897-95, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 12.217,22, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.03 desta matrícula. **Protocolo n° 63.410.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de abril 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° EEXL 96890 JCN

AV.09/MAT. 18.910. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 05/03/2025, 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 n° 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 178.000,00.** O ITBI n° 94166/2025, foi pago através do DAM n° 41814238, no valor de R\$ 3.560,00, pago em 26/02/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 178.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o n° 0154325041633808, em 16/04/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 16/04/2025. **Protocolo n°**

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

No

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18910

FICHA
3

CNM: 090647.2.0018910-69

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

63.411. Duque de Caxias, 16 de abril 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° EEXL 96891 ACM

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18910 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
EEXL 96892 HMJ
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 16/04/2025.

OFÍCIO DE JUSTIÇA
de Duque de Caxias - RJ

Nº



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6FUMR-H3S7J-BTBTQ-92NSR

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/6FUMR-H3S7J-BTBTQ-92NSR>

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

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