



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA 18892 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)

IMÓVEL: Prédio s/nº - Apartamento 503 (em construção), do Bloco 20, 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, calça de escada de acesso aos pavimentos, com área real total de 47,15m², área útil de 40,38m² e a fração ideal de 0,0320835, da totalidade do terreno designado por lote remembrado 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 80,40m 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 arcos de abcos em linha reta, a lateral esquerda controlando com a Rua Manaus e a lateral direita controlando com a Rua Monte Alegre, totalizando uma área de 21.043,03m². **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, inscrita junto à JUCECEL 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, do 2º 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. *Dr. David*, (Nathália Pinheiro Ferreira), Escrivão, Matr. 94/13442, matriculad. R eu, *Shyrene* dos Santos Silva), Substituta, Matr. 94/9596, subscrovo e assinou.

AV.01/MAT. 18.892. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com requerimento datado de 05/10/2017, foi 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 Livros 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. *Dr. David*, (Nathália Pinheiro Ferreira), Escrivão, Matr. 94/13442, averbai. E eu, *Shyrene* dos Santos Silva), Substituta, Matr. 94/9596, subscrovo e assinou. **SITIO Nº 0021 29764 CPE**

R.02/MAT. 18.892. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº CONTINUA NO VERSO





Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA 18892 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)

00.368.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. DEVEDORA: SPE CENTRAL PARK RIVERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificadora acima. FIADORES: 1º) RIVERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, identificadora acima; 2º) ARI VITOR DUARTE FERRAZ, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 05565515026, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/03/2017, inscrito no CPF sob o nº 165.913.367-02 e 3º) MARCO ANTONIO MAIA VELASQUEZ, brasileiro, divorciado, administrador, portador da carteira de identidade nº 055305271, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/12/2010, inscrito no CPF sob o nº 708.906.257-03, ambos residentes e domiciliados nesta cidade. FORMA DO TÍTULO: Contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avanças, que entre si celebram SPE CNTRAL PARK RIVERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com contrato nº 8.7877.0920543-0, datado de 14/08/2020, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.280/64. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMDCV; SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC); VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 12.350.306,32; PRAZO TOTAL: Construção/Legalização: 36 meses; AMORTIZAÇÃO: 24 meses; TAXA DE JUROS: Nominal: 8,0000% e Efetiva: 9,3000%; VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: 16.055.398,23. As demais cláusulas e condições constantes do título. Foi realizada a consulta ao B13 no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça no nome da devolvedora sob o nº 0154320121616077, em 16/12/2020. Foi realizada a consulta da indisponibilidade no Banco de Dados da CNIB, conforme protocolo 39/2014, em 16/12/2020. Protocolo nº 39.919. O referido é verdade e dou fe. Duque de Caxias, 28 de dezembro de 2020. Eu Janey, (Mafália Pinho Ferraz), 28 de dezembro de 2020. Eu Janey, (Mafália Pinho Ferraz), Escrevente, Mat. 94713442, inscrita, E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, substituído e assinou. S210 Nº ZD0A 30020 AFS

AV.03/MAT. 18.892. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. 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, contrato nº 8.7877.0928263-0, datado de 04/08/2020, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o cancelamento da hipoteca, constante do R.02, face a quitação dada pela credora. Protocolo nº 39.833. O referido é verdade e dou fe. Duque de Caxias, 30 de dezembro de 2020. Eu Janey, (Mafália Pinho Ferraz), Escrevente, Mat. 94/13442, registral. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, substituído e assinou. S210 Nº ZD0A 31012 GZ

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QTWXV-XRTV6-BWQ7S-YD4EN>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 8015)

MATRÍCULA	FICHA
18892	2

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

R. 04/MAT. 18.892. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificadora acima, ADQUIRENTE: LEONEL RIBEIRO DOS REIS, brasileiro, divorciado, vendedor, portador da carteira de identidade nº 13.320.904-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 21/12/2013, inscrito no CPF sob o nº 091.278.197-10, 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 mão obra 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 da devedora, contrato nº 8.7877.0928063-0, datado de 04/09/2020, com força de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei 4.388/64. IMÓVEL: O constante da presente matrícula. VALOR: R\$ 133.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 10.386,10, com recursos próprios; R\$ 1.981,90, com recurso da conta vinculada do FGTS, R\$ 14.232,00, valor do desconto complementar concedido pelo FGTS e R\$ 106.400,00, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/009966/2020, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 19/10/2020, foi reconhecida 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 conexão do BIL no Banco de Dados da Cartegedoria Geral de Justiça em nome da transmitente sob os nº 0154320122914848, 0154320122927353, em 29/12/2020. Foi realizada a consulta da indisponibilidade no Banco de Dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 29/12/2020. Protocolo nº 39.833. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 30 de dezembro de 2020. Ev. *Leonel Ribeiro dos Reis*; Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13412, registrado. E eu, *Isayriene dos Santos Silva*, Substituta, Mat. 94/9596, subscriteiro e assinante. SELO Nº EDOA 31013 ASY

2

R. 05/MAT. 18.892. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: LEONEL RIBEIRO DOS REIS, qualificado no R.04. CREDDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CPF, inscrita no CNPJ/ME 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, a devedora fiduciante aliena a CPF, 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

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA

FICHA

18892

2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1ª e 3ª distritos)

propriedade fiduciária em nome da CEF, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. ORIGEM DOS RECURSOS: FRTS/União. VALOR DA DIVIDA: 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 06/10/2020 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 constantes do título. Protocolo nº 39.833. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 30 de dezembro de 2020. Du, Paulo, (Matrícula Rinto Ferreira), Secretante, Mat. 94/13442, registro. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Substituta, Mat. 94/9596, subscrovo e assino. SELC Nº ZDOA 31014 RGH

AV.06/MAT. 18.892. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMONIO DE AFETAÇÃO. Corilício 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 18/12/64, 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. Tu, Shyrlene dos Santos Silva, (Mat. 94/20694, averbel. T eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrovo e assino.

AV.07/MAT. 18.892. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 30/11/2021, inscrito com o Rolatim de Cadastro Imobiliário, expedido via Telemat, pela FMDC, em 18/11/2021 e Declaração de Habite-se local, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da FMDC, datada de 30/11/2021, onde foi visitado e aceito, conforme o processo nº 56.481/2017, certificado de vistoria nº 030053/2021, estando em condições de ser habitada, por ter sido construída de acordo com o projeto aprovado, fica averbada que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi construída o Empreendimento Residencial Multifamiliar denominado "CENTRAL PARK RIVERA II, com a unidade designada por PRÉDIO Nº 134 - APARTAMENTO 503 DO BLOCO 20, DA RUA MANAUS, tendo a área construída de 52,17m², código imobiliário nº 1.5.024.020.399 e inscrição nº 4876031. Protocolo nº 45.213. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Tu, Shyrlene dos Santos Silva, (Mat. 94/20694, averbel. T eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrovo e assino. SELC Nº FRAH 12855 PCL

AV.08/MAT. 18.892. CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO. De acordo com o

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QTWXV-XRTV6-BWQ7S-YD4EN>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA _____ FIGURA _____

CNNM:090677.2.0018892-26

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1ª e 3ª distritos)

requerimento datado de 30/11/2021, com base nos documentos mencionados acima, foi averbado o cancelamento da afetação, constante do Av.06 acima, Protocolo nº 45.214. O referido é verdade e dou-lo por certo. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, Leandro Vitor Silva de Souza, Escrevente, Mat. 94/20694, averbel. F. ou, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrovo e assino, Selo Nº EXAV 12657 800

AV.09/MAT. 18.892. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 523044/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/11/2024, onde consta o requerimento de intimação de alienação fiduciária, destinado a **LEONEL RIBEIRO DOS REIS, inscrito no CPF sob o nº 091.278.197-10**, cujo foi intimação através do Ofício nº 178199/2024, a quitar a dívida no valor de **R\$ 5.095,10**, no prazo de 15 dias, constando sua delação de fazer a entrega de Carta de notificação, pois o notificado, mudou-se para local ignorado, informação confirmada com a Sra. Cláudia Loura do notificado). Notificação cumprida as 11h29min em 02/01/2025, conforme registro nº 009955, emitido pelo Cartório do 3º Ofício de Cuiçaba de Duque de Caxias - RJ, datada de 02/01/2025, Protocolo nº 61.395. O referido é verdade e dou-lo por certo. Duque de Caxias, 09 de maio de 2025. Eu, Laissa Tolon C. Mendes, Escrevente, Mat. 92/18548, averbel. F. ou, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrovo e assino, Selo Nº EXAV 94865 ATR

AV.10/MAT. 18.892. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimação por Edital nºs 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 notuário: **LEONEL RIBEIRO DOS REIS, inscrito no CPF sob o nº 091.278.197-10**, respectivamente, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 5.095,10, no prazo de 15 dias, referindo-se contrato de financiamento imobiliário constante do RIM4. Protocolo nº 63.907. O referido é verdade e dou-lo por certo. Duque de Caxias, 09 de maio de 2025. Eu, Laissa Tolon C. Mendes, Escrevente, Mat. 94/18548, averbel. F. ou, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrovo e assino, Selo Nº EXAV 94561 072

AV.11/MAT. 18.892. CONSOLIDAÇÃO DE PRIORIDADE. De acordo com o reconhecimento expedido pela CESA/RJ - CX Superior à Admip Ancla - Florianópolis, pela Caixa Econômica Federal, em 24/04/2025, passando o imóvel a pertencer a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima identificada**, conforme faculda o art. 26, § 7º da Lei 9.514/97. **VALOR DECLARADO: R\$ 190.000,00.** O ITRF nº 94674/2025, foi pago através do DAR nº 41890712, no valor de R\$ 3.800,00, em 22/04/2025, tendo como

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QTWXV-XRTV6-BWQ7S-YD4EN>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA 18892	FICHA 3
---------------------------	-------------------

CNM: 090647.2.0018892-26
 ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
 Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
 Circunscrições (1º e 3º distritos)

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 transmissor sob o nº 0134805051659048, de 16/05/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNTB, conforme provimento 39/2014, em 16/05/2025. **Protocolo nº 63.891**. Duque de Caxias, 16 de maio de 2025. Eu, Laissa Teles C. Mendes, Escrivente, Mat. 94/18540, averboi. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEXV 94583 SDV

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18892 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**
 Fundgrat...: **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 94583 ACC
 Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 16/05/2025.

de Duque do Caxias - RJ