



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA

18859

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 202 (em construção), do Bloco 19, 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. 18.859. 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 29731 ZRD**

R.02/MAT. 18.859. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N768F-H6RMV-SPXZZ-JLCD7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18859

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)

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. **DEVEDORA:** SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, indentificada acima. **FIADORES:** 1º) RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA, indentificada acima; 2º) ARI VITOR DUARTE FERRAZ, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 06565815026, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/03/2017, inscrito no CPF sob o nº 165.913.367-02 e 3º) MARCO ANTONIO MAIA VELASQUE, brasileiro, divorciado, administrador, portador da carteira de identidade nº 055305171, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/12/2010, inscrito no CPF sob o nº 708.906.257-00, 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 avenças, que entre si celebram SPE CENTRAL PARK RIVIERA 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, contrato nº 8.7877.0923543-0, datado de 14/08/2020, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/PMCMV; **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: 8.3000%; **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** 16.055.398,23. As demais cláusulas e condições constante do título. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da devedora sob o nº 0154320121612012, em 16/12/2020. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 16/12/2020. Protocolo nº 39.919. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 28 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 30805 UJS**

AV.03/MAT. 18.859. 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 8.7877.0935781-1, datado de 25/09/2020, firmado pela credora acima indentificada, fica averbado o cancelamento da hipoteca, constante do R.02, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 39.810.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 30 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 31008 YFX**

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N768F-H6RMV-SPXZZ-JLCD7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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/N768F-H6RMV-SPXZZ-JLCD7>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18859	2

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

R.04/MAT. 18.859. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada acima. **ADQUIRENTE: FERNANDA VIVAS DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, maior, técnica em enfermagem, portadora da carteira de identidade nº 13.059.197-7, expedida pelo DETRAN/RJ, em 13/02/2019, inscrita no CPF sob o nº 105.493.917-97, residente e domiciliada 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 da devedora, contrato nº 8.7877.0935781-1, datado de 25/09/2020, 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\$ 161.000,00**, pagos da seguinte forma: **R\$ 21.685,40**, com recursos próprios; **R\$ 19.373,41**, com recurso da conta vinculada do FGTS, **R\$ 1.447,00**, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e **R\$ 118.494,19**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI nº 79692/2020, foi pago através do DAM nº 16116534, no valor de R\$ 1.442,59, em 22/10/2020. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nº 0154320122947344, 0154320122902346, 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 39.810.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 30 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 31009 YFJ**

R.05/MAT. 18.859. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA FIDUCIANTE: FERNANDA VIVAS DO NASCIMENTO, qualificada no R.04. **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.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 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 a devedora fiduciante possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:**

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18859

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)

FGTS/União. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 118.494,19. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 04/09/2023. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 6,5000% e Efetiva de 6,6971%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 773,60. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 23/10/2020 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 161.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 39.810.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 30 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 31010 JEH**

AV.06/MAT. 18.859. 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.

AV.07/MAT. 18.859. 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 202 DO BLOCO 19, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de 52,17m², código imobiliário nº 1.5.024.020.366 e inscrição nº 4875912. **Protocolo nº 45.147.** 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 EEAH 12756 UBW**

AV.08/MAT. 18.859. 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.06** acima. **Protocolo nº 45.148.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N768F-H6RMV-SPXZZ-JLCD7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via 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/N768F-H6RMV-SPXZZ-JLCD7>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18859

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)

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 N° EEAH 12758 AOI

AV.09/MAT. 18.859. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 665609/2026
- CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima
identificada, datado de 28/01/2026, a destinatária: **FERNANDA
VIVAS DO NASCIMENTO**, CPF n° 105.493.917-97, qualificada acima,
foi intimada através do Ofício n° 297067/2026, a quitar a
dívida no valor de R\$ 4.918,78, no prazo de 15 dias, sendo a
notificação negativa, pois a notificada mudou-se para local
ignorado. Informação confirmada com o Sr. Marcos (Porteiro),
relatou que o imóvel encontra-se alugado. Notificação cumprida
às 10h25min, em 09/03/2026, conforme registro n° 11.913,
emitida por esta Serventia em 09/03/2026. **Protocolo n° 68.803.**
O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de junho de
2026. 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° EFDM 20175 LRP.

AV.10/MAT. 18.859. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações
de Intimações por editais n°s 1844, 1845 e 1846/2026, expedidas
junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias
17/04/2026, 20/04/2026 e 22/04/2026, a mutuária: **FERNANDA VIVAS
DO NASCIMENTO**, inscrita no CPF sob o n° 105.493.917-97,
respectivamente, foi intimada a quitar a dívida no valor de R\$
4.918,78, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de
financiamento imobiliário constante do R.05. **Protocolo n°**
71.088. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de
junho de 2026. 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° EFDM 20177 VJE.

AV.11/MAT. 18.859. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do
Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado
de 19/06/2026, 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\$ 190.000,00.** O ITBI n° 109039/2026, foi pago através do
DAM n° 43812466, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 10/06/2026,
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 n°
0154326062646794, em 25/06/2026. Foi realizada a consulta da
Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/N768F-H6RMV-SPXZZ-JLCD7>

CNM: 090647.2.0018859-28

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18859	3

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

providimento 39/2014, em 25/06/2026. Protocolo nº 71.089. Duque de Caxias, 25 de junho de 2026. Eu, Laissa Teles C. Mendes, Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EFDM 20178 KZK.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18859 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\$ 1.090,86
Fundrat...: R\$ 21,06
Lei 3217....: R\$ 210,73
Fundperj...: R\$ 89,57
Funperj...: R\$ 89,57
Funarpen...: R\$ 63,21
ISS...: R\$ 53,74
Total...: R\$ 1.660,17

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDM 20179 PIF
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 25/06/2026.

OFÍCIO DE JUSTIÇA
de Duque de Caxias - RJ

Nº

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr