



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18744

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 303 (em construção), do Bloco 13, 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. 18.744. 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 29616 XJB**

R.02/MAT. 18.744. 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/FV2TG-WVMZ7-CQM39-WULH4>

Nº

D

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV2TG-WVMZ7-CQM39-WULH4>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18744

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

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. **Protocolo nº 39.919.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 14 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 30757 JDN

AV.03/MAT. 18.744. 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 8.7877.0975155-2, datado de 19/11/2020, firmado pela credora acima indentificada, fica averbado o cancelamento da hipoteca, constante do R.02, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 40.628.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 29 de abril de 2021. 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 EDSL 20969 NYR

R.04/MAT. 18.744. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, indentificada acima. **ADQUIRENTE:** IRENÍ CAMPELO DE OLIVEIRA,

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV2TG-WVMZ7-CQM39-WULH4>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18744

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)

brasileira, divorciada, técnica de enfermagem, portadora da carteira de identidade nº 25.625.533-2, expedida pelo DETRAN/RJ em 13/08/2020, inscrita no CPF sob o nº 136.127.997-46, 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, contrato nº 8.7877.0975155-2, datado de 19/11/2020, 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\$ 44.828,10**, com recursos próprios; **R\$ 13.369,00**, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 102.802,90**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/012661/2020, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 08/01/2021, 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 nºs 0154321042918923 e 0154321042944973, em 29/04/2021. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 29/04/2021. **Protocolo nº 40.628.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 29 de abril 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 EDSL 20970 MOA**

Nº

R.05/MAT. 18.744. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA FIDUCIANTE: IRENÍ CAMPELO DE OLIVEIRA, 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:** FGTS/União. **VALOR DA DÍVIDA: R\$ 102.802,90. SISTEMA DE**

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18744

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)

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\$
574,77. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 22/12/2020 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 40.628. O referido é verdade e dou fé. Duque de
Caxias, 29 de abril de 2021. Eu, Nathália, (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 EDSL 20971 ZHP**

AV.06/MAT. 18.744. 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, 20 de dezembro de 2021. Eu, Eduarda Bonfim, (Eduarda Bonfim
Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E
eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta,
Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.07/MAT. 18.744. 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 303 DO**
BLOCO 13, DA RUA MANAUS, tendo a área construída de **52,17m²**,
código imobiliário nº **1.5.024.020.251** e inscrição nº **4875703**.
Protocolo nº 45.389. O referido é verdade e dou fé. Duque de
Caxias, 20 de dezembro de 2021. Eu, Eduarda Bonfim, (Eduarda Bonfim
Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E
eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta,
Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDYU 19599 FFX**

AV.08/MAT. 18.744. 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 45.390.** O
referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 20 de dezembro
de 2021. Eu, Eduarda Bonfim, (Eduarda Bonfim Alexandre),

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV2TG-WVMZ7-CQM39-WULH4>

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FV2TG-WVMZ7-CQM39-WULH4>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18744

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)

Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EDYU 19601 ZQE

AV.09/MAT. 18.744. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 623442/2025, expedido pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, acima identificada, datado de 08/09/2025, a destinatária: **IRENI CAMPELO DE OLIVEIRA, inscrita no CPF n° 136.127.997-46**, foi intimada através do Ofício n° 260218/2025, datado de 08/09/2025, expedido pelo Cartório do 3º Ofício Magé - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 3.370,81**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação positiva, dirigida ao própria, que recebeu e assinou a referida notificação. Notificação cumprida às 13h00min em 25/09/2025, conforme registro n° 33.294. **Protocolo n° 65.865.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de junho de 2026. Eu, *Duque*, (Bianca Pacheco Guimarães), Escrevente, Mat. 94/19.720, averbei. E eu, *Shyrlene*, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EFDN 20536 PLM

AV.10/MAT. 18.744. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos de solicitação de Consolidação de Propriedade, datado de 25/05/2026, o imóvel da presente matrícula, passa 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 DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 171.759,92.** O ITBI n° 108904/2026, foi pago através do DAM n° 43793372, no valor de R\$ 3.810,00, pago em 19/05/2026, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 190.500,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o n° 01543.26.06.16.42.868, em 16/06/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 16/06/2026. **Protocolo n° 70.891.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de junho 2026. Eu, *Duque*, (Bianca Pacheco Guimarães), Escrevente, Mat. 94/19.720, averbei. E eu, *Shyrlene*, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO N° EFDN 20538 HWM**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18744 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal n° 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\$ 347,77**
Fundrat...: **R\$ 6,93**
Lei 3217.....: **R\$ 69,56**
Fundperj...: **R\$ 17,38**
Funperj...: **R\$ 17,38**
Funarpen...: **R\$ 20,88**
ISS...: **R\$ 17,74**
Total...: **R\$ 506,25**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDN 20537 QIT
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 16/06/2026.