



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18761

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 204 (em construção), do Bloco 14, 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. 18.761. 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 29633 FOD**

R.02/MAT. 18.761. 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/W7Y9N-8M6ZA-HSCCT-4SHSV>

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/W7Y9N-8M6ZA-HSCCT-4SHSV>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18761

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. **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 30764 LNW

AV.03/MAT. 18.761. 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, Eduarda Bonfim Alexandre, (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.04/MAT. 18.761. 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,

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Documento dado 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/W7Y9N-8M6ZA-HSCCT-4SHSV>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18761

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)

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 204 DO BLOCO 14, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **52,17m²**, código imobiliário nº **1.5.024.020.268** e inscrição nº **4875737. Protocolo nº 44.960**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, 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 19650 FHQ**

AV.05/MAT. 18.761. 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.03** acima. **Protocolo nº 44.961**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, 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 19652 ZVX**

AV.06/MAT. 18.761. 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 8.7877.1265863-0, datado em 10/11/2021, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.02**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 46.858**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu, 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 EEBX 48528 IZH**

R.07/MAT. 18.761. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTES: 1º) ALESSANDRA RIBEIRO DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, declara não viver em união estável, operadora de caixa, portadora da carteira de identidade nº 21.215.243-3, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/01/2005, inscrita no CPF sob o nº 113.874.027-65, e **2º) EDSON VIEIRA RIBEIRO**, brasileiro, solteiro, maior, declara não viver em união estável, auxiliar de escritório, portador da carteira de identidade nº 12.271.796-0, expedida pelo DETRAN/RJ, em 15/04/2011,

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W7Y9N-8M6ZA-HSCCT-4SHSV>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18761

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)

inscrito no CPF sob o nº 093.936.887-02, residentes e domiciliados no Cosme Velho no Rio de Janeiro - RJ.
INCORPORADORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada acima. **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 8.7877.1265863-0, datado em 10/11/2021, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64.
IMÓVEL: O constante da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 161.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 36.048,17, com recusos próprios; R\$ 3.400,00, com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 121.551,83, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/000385/2022, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 02/03/2022, 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 0154322051207920 e 0154322051236923, em 12/05/2022. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 12/05/2022.
Protocolo nº 46.858. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEBX 48529 XPI

R.08/MAT. 18.761. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: 1º) ALESSANDRA RIBEIRO DE SOUZA e 2º) EDSON VIEIRA RIBEIRO, qualificados no R.07. **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.07. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores fiduciários alienam 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-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **VALOR DA DÍVIDA:**

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W7Y9N-8M6ZA-HSCCT-4SHSV>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18761

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)

R\$ 121.551,83. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 04/09/2023. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,5000% e Efetiva de 5,6407%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 748,25. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 15/12/2021 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 46.858.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEBX 48530 JJB**

AV.09/MAT. 18.761. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 621562/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/09/2025, os mutuários: **ALESSANDRA RIBEIRO DE SOUZA, CPF nº 113.874.027-65 e EDSON VIEIRA RIBEIRO, CPF nº 093.936.887-02**, foram intimados através do Ofício nº 260230/2025, a quitarem a dívida no valor de **R\$ 5.554,14**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, dirigida os mutuários acima, pois os notificados mudaram-se para local ignorado, segundo informação confirmada com o Sr. Williane Santos da Silva (setor administrativo), notificação cumprida às 13h00min, em 29/10/2025, conforme registro nº 11.340, expedida pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, datada em 29/10/2025. **Protocolo nº 65.866.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de fevereiro de 2026. Eu, (Késya Camillo de Araujo), Escrevente, Mat. 94/23118, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCA 43024 ULB**

AV.10/MAT. 18.761. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1761/2025, 1762/2025 e 1763/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 15/12/2025, 16/12/2025 e 17/12/2025, os mutuários: **ALESSANDRA RIBEIRO DE SOUZA, CPF nº 113.874.027-65 e EDSON VIEIRA RIBEIRO, CPF nº 093.936.887-02**, foram intimados a quitarem a dívida no valor de **R\$ 5.554,14**, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do AV.09 desta matrícula. **Protocolo nº 69.113.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 04 de março de 2026. Eu, (Késya Camillo de Araujo), Escrevente, Mat. 94/23118, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCA 43095 NRD**

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/W7Y9N-8M6ZA-HSCCT-4SHSV>

CNM: 090647.2.0018761-31

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18761	3

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

AV.11/MAT. 18.761. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 20/02/2026, passa o imóvel a pertencer a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, acima identificada, conforme faculta o art. 26, § 7 da Lei 9.514/97. VALOR DO BEM: R\$ 190.000,00. O ITBI nº 108121/2026, foi pago através do DAM nº 43681268, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 13/02/2026, tendo como valor avaliado R\$ 190.000,00. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome dos transmitentes sob os nºs 0154326030357768 e 0154326030347770, em 03/03/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 03/03/2026. Protocolo nº 69.126. Duque de Caxias, 04 de março de 2026. Eu, Domício, (Késya Camillo de Araujo), Escrevente, Mat. 94/23118, averbei. E eu, (Shyrleene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFCA 43096 ADH

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18761 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\$ 1.128,07
Fundgrat...:R\$
Lei 3217....: R\$
210,73
Fundperj...: R\$ 52,67
Funperj...: R\$ 52,67
Funarpen...: R\$ 63,21
ISS...: R\$ 53,74
Total...: R\$ 1.591,96

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCA 43097 VWF
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 04/03/2026.