



REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

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

Valide aqui
este documento

MATRICULA
31254

FICHA
1

IMÓVEL: Prédio s/nº - Apartamento 103 - PNE (a ser construído), do Bloco 07, da Rua Prainha, do Empreendimento denominado Central Park Riviera I, contendo 02 quartos, sala, cozinha, com área de serviço e 01 banheiro, área privativa real de 47,19m², área real de construção de 69,84m², equiv. de construção de 55,20m² e a fração ideal de 0,0020785, com a área comum composta por hall de acesso às unidades, caixa de escada de acesso aos pavimentos, área de lazer para atender os moradores com os seguintes itens: Portaria 24, Piscina de adulto e infantil cercada, Playground, Salão de festas e reunião, Quadra poliesportiva e sendo composto por 325 vagas de estacionamento, sendo 16 destinadas a PNE e o respectivo terreno designado por lote lembrado nº 01 da quadra 132, (oriundo do remembramento dos lotes 01 à 44 da quadra 132), situado no Jardim Gramacho, no 1º Distrito de Deste Município, medindo 275,40m de frente para a Rua Prainha em três segmentos de 15,70m em curva na confluência entre a Rua Prainha e Rua Loreto, 244,00 em linha reta e 15,70m em curva na confluência entre a Rua Prainha e a Rua São Carlos, 275,40m de largura na linha dos fundos em três segmentos de 15,70m em curva na confluência entre a Rua Santarém e a Rua Loreto, 244,00m em linha reta confrontando com a Rua Manaus e 15,70m em curva na confluência entre a Rua Manaus e a Rua São Carlos, por 60,00m de extensão de ambos os lados, confrontando pela lateral direita com a Rua São Carlos, pela lateral esquerda com a Rua Loreto, com a área de 21.040,00m².

PROPRIETÁRIO: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 28.471.009/0001-08, com sede na Avenida Nilo Peçanha, nº 749 - sala 201, Duque de Caxias, inscrito junto à JUCERJA sob o NIRE nº 33.2.1040026-6, em 27/07/2017.

FORMA DE AQUISIÇÃO: Contrato Social da Sociedade Empresarial Ltda, datado de 27/07/2017.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 19.735, R.01, Av.02, Av.03, R.04, Av.05 e Av.06, fichas 01, 02, 03, 04, 05 e 06, da 2ª Circunscrição desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de outubro de 2021. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, matriculei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 31.254. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com requerimento datado de 20/04/2021, fica consignado que o registro da convenção de condomínio do "CENTRAL PARK RIVIERA I", foi devidamente registrada no Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 312, das fichas 01 a 07, em 13/10/2021, desta Circunscrição. **Protocolo nº 41.754.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de outubro 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.

CONTINJA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q25ZX-4EYJF-9R64N-RKNIK6>

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/Q25ZX-4EYJF-9R64N-RKKNK6>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
31254	1

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

SELO Nº EDVX 42415 JRZ

AV.02/MAT. 31.254. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMONIO DE AFETAÇÃO.

Certifico que no AV.02 do 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, 13 de outubro 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.

R.03/MAT. 31.254. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA:

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF. **DEVEDORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, indentificada acima. **FIADORES: 1º) ARI VITOR DUARTE FERRAZ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 06565815026, expedida pelo DETRAN/RJ, em 25/07/2017, inscrito no CPF sob o nº 165.913.367-02, e **2º) RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.323.040/0001-37, com sede 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 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, contrato nº 8.7877.1349211-6, datado de 24/02/2022, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/Programa Casa Verde e Amarela; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC); **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 19.546.064,00. **PRAZO TOTAL:** Construção/Legalização: 19 meses. **AMORTIZAÇÃO:** 24 meses. **TAXA DE JUROS AO ANO:** Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** R\$ 36.408.000,00. 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 0154322060329372, em 03/06/2022. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 03/06/2022. **Protocolo nº 47.545.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 06 de junho de 2022. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EEEE 18492 MOQ

AV.04/MAT. 31.254. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Nos termos do

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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q25ZX-4EYJF-9R64N-RKKNK6>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31254

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)

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 do devedor, contrato nº 8.7877.1427596-8, datado em 29/06/2022, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o cancelamento da hipoteca, constante do R.03, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 50.000.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de agosto 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 EEGA 30060 HWP**

R.05/MAT. 31.254. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: FRANCISCO LEONARDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, agente administrativo, declara não viver em união estável, portador da carteira de identidade nº 3.529.746, expedida pelo SSP/PI, em 06/10/2010, inscrito no CPF sob o nº 069.370.053-00, 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. **INCORPORADORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada acima. **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 do devedor, contrato nº 8.7877.1427596-8, datado em 29/06/2022, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR: R\$ 143.000,00**, pagos da seguinte forma: **R\$ 9.762,19**, com recursos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 38.700,00**, do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 94.537,81**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/009460/2022, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 04/08/2022, 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. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154322082535106 e 0154322082532142, em 25/08/2022. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 25/08/2022. **Protocolo nº 49.815.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de agosto de 2022. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q25ZX-4EYJF-9R64N-RKKNK6>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31254

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)

eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta,
Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEGA 30061 MKL

R.06/MAT. 31.254. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: FRANCISCO LEONARDO DE OLIVEIRA, qualificado no R.05. **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.05. **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\$ 94.537,81. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 14 meses. TAXA ANUAL DE JUROS: Nominal de 4,5000% e Efetiva de 4,5939%. ENCARGO MENSAL: R\$ 497,44. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: Em 05/08/2022 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 143.000,00**, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 49.815**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de agosto de 2022. Eu, [assinatura], (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEGA 30062 RUW

AV.07/MAT. 31.254. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com solicitação datada de 07/08/2023, instruído com Certidão Negativa de Tributos Municipais - Imobiliária nº 162692/2022 emitida via Internet em 29/07/2022; Declaração nº 787/2023, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMDC, datada de 31/07/2023 e conforme o reexame feito junto ao Memorial de Incorporação devidamente registrado no registro anterior acima citado, fica retificado que o empreendimento denominado "CENTRAL PARK RIVIERA I", encontra-se de frente para a **RUA MANAUS**, e não como constou na abertura da matrícula. **Protocolo nº 55.152**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 09 de agosto de 2023. Eu, [assinatura], (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEOR 10005 DUP

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



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q25ZX-4EYJF-9R64N-RKKNK6>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
31254	3

CNM: 090647.2.0031254-91

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

AV.08/MAT. 31.254. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 21/05/2024, instruído com o Eoletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 16/05/2024 e **Declaração de Habite-se Parcial**, certificado de vistoria nº 000009/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMDC, datada de 07/02/2024, certificando que a construção requerida pelo processo nº 54.872/2018, com a área aprovada de 25.035,21m², contendo a licença de construção do projeto aprovado do conjunto residencial multifamiliar do Programa Minha Casa Minha Vida. Conforme relatório e despacho constante às folhas 300 a 308, foi vistoriada e aceita, conforme despacho de 08/01/2024, pelo processo nº 54.872/2018, 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 I**, com a unidade designada por **PRÉDIO Nº 137 - APARTAMENTO 103 DO BLOCO 07, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.126** e inscrição nº **5047586. Protocolo nº 58.133.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de maio de 2024. 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 Nº EESN 41649 ZLS**

AV.09/MAT. 31.254. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 632137/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - C, expedido pela credora acima identificada, datado de 29/09/2025, o mutuário: **FRANCISCO LEONARDO DE OLIVEIRA, inscrito no CPF sob o nº 069.370.053.00**, foi intimado através do Ofício nº 272899/2025, datado de 22/10/2025, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 3.255,36**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado e o imóvel encontra-se vazio há 4 anos. Informação confirmada com a Sra. Luciana (vizinha); notificação cumprida em 16/01/2026, às 11:20h, conforme certificado de notificação, registro nº 11.656. **Protocolo nº 66.510.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de março de 2026. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCD 44542 ZNP.**

AV.10/MAT. 31.254. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1807/2026, 1808/2026 e 1809/2026, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 24/02/2026, 25/02/2026 e 26/02/2026, o

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q25ZX-4EYJF-9R64N-RKKNK6>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31254

FICHA

3

CNM: 090647.2.0031254-91

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

mutuário: FRANCISCO LEONARDO DE OLIVEIRA, inscrito no CPF sob o nº 069.370.053-00, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 3.255,36, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.05, desta matrícula. **Protocolo nº 69.984.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de maio de 2026. Eu, Késya Camillo De Araujo, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCY 17861 QLR.**

AV.11/MAT. 31.254. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 16/04/2026, 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 108578/2026, foi pago através do DAM nº 43754648, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 14/04/2026, tendo como valor avaliado 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 nº 0154326051154033, em 11/05/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 11/05/2026. **Protocolo nº 69.983.** Duque de Caxias, 11 de maio de 2026. Eu, Késya Camillo De Araujo, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCY 17862 UTM.**

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula nº 31254 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei Federal nº 6.015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por Lei que grave o referido imóvel objetivo desta matrícula, e não havendo no indicador pessoal, qualquer **INDISPONIBILIDADE**, para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo o que dou fé.

Duque de Caxias, 12/05/2026
A presente certidão foi emitida digitalmente.

Emolumentos...: R\$ 1.100,67
Fundgrat.....: 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\$ 1.606,43

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCY 17863 CAV
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

