

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31140

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 301 (a ser construído), do Bloco 01, 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 69,90m², equiv. de construção de 55,21m² e a fração ideal de 0,0020835, 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 este 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, Paulo Vitor Silva de Souza, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, matriculei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 31.140. 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, 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 EDVX 42301 PQV**

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31140

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)

AV.02/MAT. 31.140. 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, 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.

R.03/MAT. 31.140. 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 EEBX 48771 FAY**

AV.04/MAT. 31.140. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31140FICHA
2ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

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 8.7877.1372824-1, 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 50.224.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de agosto de 2022. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, Shyrleone dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEGA 29682 SET**

R.05/MAT. 31.140. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: FELIPE DE SOUZA AUGUSTO BERNARDO**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório e assemelhados, declara não viver em união estável, portador da carteira de identidade nº 30.124.292-1, expedida pelo Detran/RJ, em 18/08/2015, inscrito no CPF sob o nº 132.819.606-26, residente e domiciliado na cidade de Petrópolis - RJ. **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 8.7877.1446922-3, 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\$ 152.000,00**, pagos da seguinte forma: **R\$ 2.603,65**, com recursos próprios, **R\$ 18.343,33**, dos recursos da conta vinculada de FGTS, **R\$ 15.631,00**, do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 115.422,02**, 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 0154322082601586 e 0154322082645583, em 26/08/2022. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 26/08/2022. **Protocolo nº 49.804.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de agosto de 2022. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31140

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 N° EEGA 29683 JDA

R.06/MAT. 31.140. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: FELIPE DE SOUZA AUGUSTO BERNARDO, qualificado no R.05. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 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\$ 115.422,02. **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\$ 605,44. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 05/08/2022 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 152.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constantes do título. **Protocolo n° 49.804.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 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 N° EEGA 29684 MQK

AV.07/MAT. 31.140. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com solicitação datada de 07/08/2023, instruído com Certidão Negativa de Tributos Municipais - Imobiliária n° 162692/2022 emitida via Internet em 29/07/2022; Declaração n° 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 n° 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.

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31140

FICHA
3

CNM: 090647.2.0031140-45

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

SELO N° EEOR 09952 SZN.

AV.08/MAT. 31.140. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 21/05/2024, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 16/05/2024 e **Declaração de Habite-se Parcial**, certificado de vistoria n° 000009/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMDC, datada de 07/02/2024, certificando que a construção requerida pelo processo n° 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 n° 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 N° 137 - APARTAMENTO 301 DO BLOCO 01, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário n° **1.5.023.020.012** e inscrição n° **5047472**. **Protocolo n° 58.002.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 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 N° EESN 41535 LPW**

AV.09/MAT. 31.140. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 649978/2025-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 01/12/2025, o mutuário: **FELIPE DE SOUZA AUGUSTO BERNARDO**, inscrito no CPF sob o n° **132.819.606-26**, foi intimado através do Ofício n° 283045/2025, datado de 01/12/2025, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 3.273,98**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado. Informação confirmada com o Sr. William (Porteiro); notificação cumprida em 04/02/2026, às 10:32h, conforme certificado de notificação, registro n° 11.745. **Protocolo n° 68.066.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de julho 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 N° EFDW 29615 OEE.**

AV.10/MAT. 31.140. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimação por editais n.ºs 1845/2026, 1846/2026 e 1847/2026, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 20/04/2026, 22/04/2026 e 23/04/2026, o

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31140

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)

mutuário: **FELIPE DE SOUZA AUGUSTO BERNARDO**, inscrito no CPF sob o nº 132.819.606-26, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 3.273,98, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constate do **R.06. Protocolo n.º 71.246**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 20 de julho de 2026. 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 N.º EFDW 29903 JQP**

AV.11/MAT. 31.140. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 30/06/2026, 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 nº 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 190.000,00**. O ITBI guia n.º 109163/2026, foi pago através do DAM n.º 43826118, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 17/06/2026, 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 n.º 0154326071758284, em 17/07/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 17/07/2026. **Protocolo n.º 71.247**. Duque de Caxias, 20 de julho de 2026. 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 N.º EFDW 29904 RNG**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31140 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
EFDW 29905 FMR
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 20/07/2026.

Nº



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z8SXV-7X747-ZHBZE-6MQAG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Rafaela Di Masi Palheiro Alencar (CPF ***.855.587-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/Z8SXV-7X747-ZHBZE-6MQAG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>