



REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

MATRÍCULA

31148

FICHA

1

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1ª e 3ª distritos)

Valide aqui
este documento

IMÓVEL: Prédio s/nº - Apartamento 501 (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 remembrado 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 Loreto, 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 25.471.009/0001-08, 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), Escrevente, Mat. 94/20694, matriculei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 31.148. 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 e 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), Escrevente, Mat. 94/20694, averbel. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDVX 42309 QBR**

CONTINUA NO VERSO

Nº

D



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31148

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. 31.148. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMÔNIO 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, Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscreevo e assino.

R.03/MAT. 31.148. 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**, identificada 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 Disponibilidade 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, Escrevente, Mat. 94/20694, registrei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscreevo e assino. **SELO Nº EEBX 48779 RJC**

AV.04/MAT. 31.148. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

2



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA —
31148

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)

requerimento datado de 20/09/2022, instruído com Boletim de Cadastro Imobiliário emitido via Internet em 20/09/2022 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° 50.598**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de setembro de 2022. Eu, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbel. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO N° EGA 30275 DSL**

AV.05/MAT. 31.148. 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 com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, contrato n° 8.7877.1463062-0, datado em 16/08/2022, firmado pela credora acima identificadora, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo n° 50.671**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de setembro de 2022. Eu, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbel. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO N° EGA 30276 TUO**

R.06/MAT. 31.148. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificadora na matrícula. **ADQUIRENTE: MICHEL JEISON SILVA DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, maior, mecânico de manutenção, declara não viver em união estável, portador da carteira de identidade n° 20.937.527-8, expedida pelo DETRAN/RJ, em 28/07/2017, inscrito no CPF sob o n° 112.587.017-66, residente e domiciliada nesta cidade. **SERVIÇOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o n° 01.323.040/0001-37, com sede nesta cidade. INCORPORADORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificadora 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 n° 8.7877.1463062-0, datado em 16/08/2022, 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\$ 16.318,20**, com recursos próprios, **R\$ 2.840,00**, dos

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31148

FICHA
2

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

recursos da conta vinculada de FGTS, R\$ 18.626,00, do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 114.215,80, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/011784/2022, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 13/09/2022, 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 transmissente sob os nºs 0154322092208349 e 0154322092217350, em 22/09/2022. Foi realizada a consulta da Disponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 22/09/2022. **Protocolo nº 50.216.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de setembro de 2022. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EECA 30277 VXA

R.07/MAT. 31.148. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: MICHEL JEISON SILVA DO NASCIMENTO, qualificado no R.06. 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.06. 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\$ 114.215,80. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 16 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,00% e Efetiva de 5,1161%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 633,67. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 15/09/2022 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 constante do título. **Protocolo nº 50.216.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de setembro de 2022. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EECA 30278 LRX

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

2



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31148

FICHA
3

CNM_090647.2.0031148-21

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. 31.148. 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 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 501 DO BLOCO 01, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.020** e inscrição nº **5047480. Protocolo nº 58.010**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de maio de 2024. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbel. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº ESN 41543 XAQ**

AV.09/MAT. 31.148. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 616536/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 06/08/2025, o destinatário: **MICHEL JEISON SILVA DO NASCIMENTO**, foi intimado através do Ofício nº 253244/2025 - expedido pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, datado de 15/08/2025, a quitar a dívida no valor de **R\$ 5.240,06**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado. Ressalto que a informação foi confirmada com o Sr. Felipe (porreiro). Notificação cumprida em 12/01/2026, às 11:51h, conforme registro nº 11704. **Protocolo nº 65.386**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de março de 2026. Eu, , (Thays de Souza Pacheco), Escrevente, Mat. 94/23529, averbel. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCD 45031 WDS**.

AV.10/MAT. 31.148. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1807/2025, 1806/2026 e

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ELS2-V/D8JX-8JB6A-7SXW6>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31148

FICHA

3

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

1809/2026, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 24/02/2026, 25/02/2026 e 26/02/2026, o mutuário: **MICHEL JEISON SILVA DO NASCIMENTO**, inscrito no CPF sob o nº 112.587.017-66, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 5.240,06, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.06, desta matrícula. **Protocolo nº 69.985** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de maio de 2026. Eu, [assinado], (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, [assinado], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCY 17855 QQU.**

AV.11/MAT. 31.148. 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 108604/2026, foi pago através do DAM nº 43755673, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 13/04/2026, 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 0154326051117080, 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 69.986.** Duque de Caxias, 11 de maio de 2026. Eu, [assinado], (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, [assinado], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCY 17856 SDW.**

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula nº 31148 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 17857 AWM
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

ri digital



onr