



# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031222-90

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

MATRÍCULA

31222

FICHA

1

IMÓVEL: Prédio s/nº - Apartamento 303 (a ser construído), do Bloco 05, 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 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 furcos 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 I - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.471.009/0001-08, com sede na Avenida Kilo 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. 31.222. 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

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD5L5-2XASA-T77KN-6VKXG>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD5L5-2XASA-T77KN-6VKXG>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031222-90

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

MATRÍCULA

31222

FICHA

1

EDVX 42383 BJU

**AV.02/MAT. 31.222. 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. 31.222. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasilia - 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 18460 KNG

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR



Valide aqui  
este documento

## REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31222

FICHA

2

CNM: 090647.2.0031222-90

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

**AV.04/MAT. 31.222. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO.** De acordo com o requerido pelo apresentante na data de 24/01/2023, Boletim de Cadastro Imobiliário emitido via Internet em 07/02/2023 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° 52.491.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de fevereiro de 2023. 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° EELK 67863 MGU**

**AV.05/MAT. 31.222. 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 n° 8.7877.1588568-9, datado em 06/01/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo n° 52.492.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de fevereiro de 2023. 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° EELK 67864 OXI**

**R.06/MAT. 31.222. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: MAICON DOUGLAS SOBRINHO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de operações logísticas, declara não viver em união estável, portador da carteira de identidade n° 31.571.242-1, expedida pelo DETRAN/RJ, em 01/11/2019, inscrito no CPF sob o n° 193.622.027-00, residente e domiciliado nesta Cidade. **CONSTRUTORA E FIADORA: RIVIERA CONSTRUÇÕES INCORPORAÇÕES E 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**, 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, contrato n° 8.7877.1588568-9, datado em 06/01/2023, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR: R\$ 178.000,00**, pagos da seguinte forma: **R\$ 39.140,88**, com recursos próprios, **R\$ 47.500,00**, com desconto complemento

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD5L5-2XASA-T77KN-6VKXG>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://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/DD5L5-2XASA-T77KN-6VKXG>

## REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31222

FICHA

2

CNM: 090647.2.0031222-90

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

concedido pelo FGTS/União e R\$ 91.359,12, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/000973/2023, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 01/02/2023, 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 0154323011940499 e 0154323021314420, em 19/01/2023 e 13/02/2013, respectivamente. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, 18/01/2023. **Protocolo nº 52.402.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de fevereiro de 2023. 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 EELK 67865 PSI

**R.07/MAT. 31.222. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: MAICON DOUGLAS SOBRINHO DE OLIVEIRA**, 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\$ 91.359,12. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 11 meses. TAXA ANUAL DE JUROS: Nominal de 5,00% e Efetiva de 5,1161%. ENCARGO MENSAL: R\$ 510,90. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: Em 15/02/2023 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 178.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 52.402.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de fevereiro de 2023. 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 EELK 67866 KYV**

CONTINUA NA PROXIMA FICHA

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031222-90

MATRÍCULA

31222

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)

**AV.08/MAT. 31.222. 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 303 DO BLOCO 05, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.094** e inscrição nº **5047554**. **Protocolo nº 58.087**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de maio de 2024. Eu, [assinatura], (Mônica 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 41617 GGC**

**AV.09/MAT. 31.222. INTIMAÇÃO.** Conforme o Ofício nº 621591/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/09/2025, o mutuário: **MAICON DOUGLAS SOBRINHO DE OLIVEIRA, CPF nº 193.622.027-00**, foi intimado através do Ofício nº 260231/2025, a quitar a dívida no valor de **R\$ 4.119,46**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, dirigida ao mutuário acima, pois o notificado mudou-se para local ignorado, segundo informação confirmada com o Sr. Ricardo de Oliveira (pai do notificado), notificação cumprida às 11h15min, em 28/10/2025, conforme registro nº 11.337, expedida pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, datada em 28/10/2025. **Protocolo nº 65.862**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de fevereiro de 2026. Eu, [assinatura], (Késya Camillo de Araujo), Escrevente, Mat. 94/23118, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCA 43022 SYR**

**AV.10/MAT. 31.222. 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, o

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD5L5-2XASA-T77KN-6VKXG>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD5L5-2XASA-T77KN-6VKXG>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031222-90

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

MATRÍCULA  
31222

FICHA  
3

mutuário: **MAICON DOUGLEAS SORINHO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF sob o nº 193.622.027-00, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 4.119,46, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do **AV.09** desta matrícula. **Protocolo nº 69.119**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 05 de Março de 2025. Eu, Araujo, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.1188, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), substituta, Mat.94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCA 42087 YFZ.**

**AV.11/MAT. 31.222. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 19/02/2026, 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 108085/2026, foi pago através do DAM nº 43674206, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 11/02/2026, 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 0154326030453009, em 04/03/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 16/07/2025. **Protocolo nº 69.121.** Duque de Caxias, 05 de março de 2026. Eu, Araujo, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.1188, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCA 42088 HQM.**

**CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula nº 31222 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, 05/03/2026**

A presente certidão foi emitida digitalmente.

Emolumentos...: R\$ 1.100,67  
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\$ 1.554,75

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFCA 42089 FPO**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

