



Validate this document here

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31378

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 203 (a ser construído), do Bloco 13, 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 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. 31.378. 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.

SELO Nº EDVX 42539 IZF

CONTINUA NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82WS-AYPJX-5C3DX-6G23K>



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82WS-AYPJX-5C3DX-6G23K>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31378

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. 31.378. 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. 31.378. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 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. **CONSTRUTORA: RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, identificada acima. **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 8.7877.1565317-6, datado de 30/11/2022, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO. MODALIDADE:** Abertura de crédito e mútuo à pessoa jurídica para produção de empreendimento imobiliário. **DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO:** Empreendimento Central Park Riviera I Mod II, composto de 240 unidades, à ser construído no lote de terreno da presente matrícula. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC). **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R\$ 19.284.012,00. **PRAZO TOTAL:** Construção/Legalização: 37 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 0154323010457996, em 04/01/2023. Foi realizada a consulta da Disponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 04/01/2023. **Protocolo nº 52.070.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 04 de janeiro de 2023. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707,

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82WS-AYPJX-5C3DX-6G23K>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA 31378	FOLHA 2
--------------------	------------

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

registrei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEIR 17870 PTW

AV.04/MAT. 31.378. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com solicitação datada de 17/07/2023, instruído com Certidão Negativa de Tributos Municipais - Imobiliária nº 162692/2022 emitida via Internet em 29/07/2022 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 nº 54.875.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de julho 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 EENR 03133 BKK.

AV.05/MAT. 31.378. 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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1658447-0, datado em 05/05/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 54.061** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de julho 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 EENR 03132 MFZ.

R.06/MAT. 31.378. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: JENIFER DA FONSECA DA SILVA**, brasileira, divorciada, declara não conviver em união estável, representante comercial, portadora da carteira de identidade nº 20.729.629-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/08/2018, inscrita no CPF sob o nº 108.172.167-74, residente e domiciliada 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. **AGENTE PROMOTOR, EMPREENDEDOR E FIADOR: EMPREENDEDOR SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.471.009/0001-08, situada na Avenida Nilo Peçanha, 749, sala 201, 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,

CONTINUA NO VERSO



Validate this
document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82WS-AYPJX-5C3DX-6G23K>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31378

FICHA
2

CNM: 090647.2.0031378-10

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

fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1658447-0, datado em 05/05/2023, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 198.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 38.446,54, com recursos próprios, R\$ 37.483,00, com desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 122.070,46, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/007492/2023, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Diretoria de Arrecadação Tributária, datado de 10/07/2023, foi reconhecido a Isenção do ITBI em face da aquisição do imóvel destinado ao "programa minha casa, minha vida", 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 0154323061234640 e 0154323061251642, em 12/06/2023. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 12/06/2023. **Protocolo nº 54.060.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de julho de 2023. Eu, Arany, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EENR 03129 OVC.**

R.07/MAT. 31.378. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA FIDUCIANTE: JENIFER DA FONSECA DA SILVA, qualificada 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, a devedora 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-se a devedora fiduciante possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União. **MODALIDADE:** Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 122.070,46. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 30 Meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal de 4,5000% (a.a.) e Efetiva de 4,5939% (a.a.) e Nominal de 0,3743% (a.m.) e Efetiva de 0,3750% (a.m.). **ENCARGO MENSAL:** R\$ 606,57. **FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONSTRATAÇÃO:** Débito em Conta Corrente. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 05/06/2023, e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 198.000,00, para fins de venda em Leilão

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



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82WS-AYPJX-5C3DX-6G23K>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31378

FICHA

3

CNM: 090647.2.0031378-10

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

Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 54.060.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de julho de 2023. Eu, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, registrei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EENR 03130 VBF.**

AV.08/MAT. 31.378. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 08/10/2024, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 07/10/2024 e **Declaração de Habite-se Total**, certificado de vistoria nº 000066/2024, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMDC, datada de 03/10/2024, 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 e 349 a 361, foi vistoriada e aceita, conforme despacho de 25/09/2024, 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 203 DO BLOCO 13, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de 47,19m², código imobiliário nº 1.5.023.020.250 e inscrição nº 5047710. **Protocolo nº 60.940.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de outubro de 2024. Eu, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EEUW 91604 OVG**

AV.09/MAT. 31.378. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 621411/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/09/2025, a destinatária: **JENIFER DA FONSECA DA SILVA**, qualificada acima, foi intimado através do Ofício nº 260208/2025, a quitar a dívida no valor de **R\$ 3.934,40**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado, informação confirmada com o Sr. Marcos Luiz dos Santos (Porteiro). Notificação cumprida em 16/10/2025, às 10h:00min, conforme registro nº 11.350, emitida por esta Serventia em 16/03/2023. **Protocolo nº 65.856.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de janeiro de 2026. Eu, (Laissa Taless C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EFBR 65312 SZR.**

CONTINUA NO VERSO



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X82WS-AYPJX-5C3DX-6G23K>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031378-10

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

MATRÍCULA

31378

FICHA

3

AV.10/MAT. 31.378. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais n°s 1748/2025, 1749/2025 e 1750/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 26/11/2025, 27/11/2025 e 28/11/2025, a mutuária: **JENIFER DA FONSECA DA SILVA**, inscrita no CPF sob o n° 108.172.167-74, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 3.934,40 no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.07 desta matrícula. **Protocolo n° 68.694.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de janeiro de 2026. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO N° EFBR 65339 XAO.**

AV.11/MAT. 31.378. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 21/01/2026, 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 n° 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 205.512,94.** O ITBI n° 107840/2026, foi pago através do DAM n° 43583554, no valor de R\$ 4.103,55, pago em 19/01/2026, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 190.000,00. **Protocolo n° 68.695.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de janeiro de 2026. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO N° EFBR 65340 ETA.**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31378 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal n° 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\$ 347,77
Fundgrat...:R\$
Lei 3217....: R\$ 69,56
Fundperj...: R\$ 17,38
Funperj...: R\$ 17,38
Funarpen...: R\$ 20,88
ISS...: R\$ 17,74
Total...: R\$ 506,25

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBR 65313 KHB
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 26/01/2026.