



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31500

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 19, 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 lembramento 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, 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. 31.500. 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 42661 FJY**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XB2DM-L9N5C-97RWWM-BLPYR>

Nº

D

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital

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

ONR



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XB2DM-L9N5C-97RWWM-BLPYR>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA

31500

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. 31.500. 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, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, Shyrlene, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

R.03/MAT. 31.500. 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, a 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 Indisponibilidade 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, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707,

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/XB2DM-L9N5C-97RWWM-BLPPYR>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
31500	2

CNM: 090647.2.0031500-32

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 N° EEIR 17992 RSH

AV.04/MAT. 31.500. 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.
SELO N° EEOR 10171 AGB

AV.05/MAT. 31.500. 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 n° 8.7877.1659791-1, datado em 17/05/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo n° 54.214.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de setembro de 2023. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/15549, subscrevo e assino.
SELO N° EEOY 05673 NNS

R.06/MAT. 31.500. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: EXPEDITO SOUSA DO NASCIMENTO**, brasileiro, trabalhador de construção civil, divorciado, declara não viver em união estável, portador da carteira de identidade n° 29.329.950-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 08/02/2022, inscrito no CPF sob o n° 155.602.538-63, residente e domiciliado em Ramos no Rio de Janeiro - RJ. **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. **AGENTE PROMOTOR EMPREENDEDOR E FIADOR: EMPREENDEDOR SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o n° 28.471.009/0001-

CONTINUA NO VERSO

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/XB2DM-L9N5C-97RWWM-BLPYR>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31500

FICHA

2

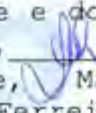
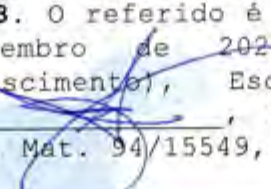
CNM: 090647.2.0031500-32

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª

Circunscrições (1º e 3º distritos)

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, fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1659791-1, datado em 17/05/2023, 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\$ 37.239,51, com recursos próprios, R\$ 2.825,00, com desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 157.935,49, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI nº 88773/2023, foi pago através do DAM nº 31003175, no valor de R\$ 1.590,97, em 11/08/2023. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154323062017835 e 0154323062038837, em 20/06/2023. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 20/06/2023. **Protocolo nº 54.213.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de setembro de 2023. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, , (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/15549, subscrevo e assino. SELO Nº EEOY 05674 KIJ

Nº

R.07/MAT. 31.500. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: EXPEDITO SOUSA 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-se o devedor 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\$ 157.935,49. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 304 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 36 Meses. **CARÊNCIA:** 0 Meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal de 5,5000% (a.a.) e Efetiva de 5,6407% (a.a.) e Nominal de 0,4573% (a.m.) e Efetiva de 0,4583% (a.m.). **ENCARGO MENSAL:** R\$ 1.105,87. **FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONSTRATAÇÃO:** Débito em Conta Corrente. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 12/06/2023 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA**

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/XB2DM-L9N5C-97RWWM-BLPYR>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031500-32

MATRÍCULA	FICHA
31500	3

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

FIDUCIÁRIA: R\$ 198.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 54.213.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de setembro de 2023. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/15549, subscrevo e assino. **SELO Nº EEOY 05675 VMS**

AV.08/MAT. 31.500. 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 301 DO BLOCO 19, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.372** e inscrição nº **5047832**. **Protocolo nº 61.062.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 11 de outubro de 2024. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbeí. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEUW 91300 TPC**

AV.09/MAT. 31.500. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 621599/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/09/2025, onde consta o requerimento de intimação de Alienação Fiduciária, destinado a: **EXPEDITO SOUSA DO NASCIMENTO, CPF Nº 155.602.538-63**, que foi intimado através do protocolo de intimação nº 74167, a quitar a dívida no valor de **R\$ 7.703,36**, no prazo de 15 dias, constando que a entrega da Carta de notificação foi realizada, onde o mesmo recebeu e exarou o ciente; notificação cumprida em 12/09/2025, às 12:12h, conforme registro nº 74.167, emitida pelo Cartório do 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos - RJ, datada de 12/09/2025. **Protocolo nº 65.863.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de dezembro de 2025. Eu, [assinatura],

CONTINUA NO VERSO



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/XB2DM-L9N5C-97RWVM-BLPPYR>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031500-32

MATRÍCULA
31500

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)

(Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFAQ 65981 YJC.

AV.10/MAT. 31.500. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 24/11/2025, 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\$ 204.050,31**. O ITBI nº 107265/2025, foi pago através do DAM nº 42073992, no valor de R\$ 4.081,01, pago em 13/11/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 198.000,00. **Protocolo nº 68.014**. Duque de Caxias, 08 de dezembro de 2025. Eu, (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFAQ 65983 AUG.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31500 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\$ 922,16**
Fundrat...: **R\$**
Lei 3217...: **R\$**
184,44
Fundperj...: **R\$ 46,10**
Funperj...: **R\$ 46,10**
Funarpen...: **R\$ 55,34**
ISS...: **R\$ 47,03**
Total...: **R\$ 1.328,20**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAQ 65984 YNY
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 08/12/2025.