

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31476

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 201 (a ser construído), do Bloco 18, 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 69,84m², equiv. de construção de 55,20m² e a fração ideal de 0,0020785, 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 á 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. 31.476. 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 42637 LKV

CONTINUA NO VERSO

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31476

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. 31.476. 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. 31.476. 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 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 Bonfim Alexandre,

(Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707,

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31476

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)

registrei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva),
Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EEIR 17968 KSI

AV.04/MAT. 31.476. 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, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EEOR 10152 SFL.

AV.05/MAT. 31.476. 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° 8.7877.1709840-4, datado em 14/06/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo n° 55.544.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 27 de novembro de 2023. Eu, (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO N° EEQA 69572 BVD**

R.06/MAT. 31.476. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: TAYNÁ BARRETO RODRIGUES**, brasileira, solteira, declarando não viver em união estável, tecnólogo, portadora da carteira de identidade n° 21.117.747-9, expedida pelo DETRAN/RJ, em 31/10/2019, inscrita no CPF sob o n° 151.130.657-22, residente e domiciliada 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° 28.471.009/0001-08, situada na Avenida Nilo Peçanha, 749, sala 201, nesta Cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31476

FICHA

2

CNM: 090647.2.0031476-07

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª

Circunscrições (1º e 3º distritos)

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 8.7877.1709840-4, datado em 14/06/2023, 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\$ 49.679,70, com recursos próprios, R\$ 21.879,00, com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 126.441,30, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/008445/2023, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Diretoria de Arrecadação Tributária, datado de 10/10/2023, 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 0154323062910655 e 0154323062934657, em 29/06/2023. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 29/06/2023. **Protocolo nº 54.543.** O referido é verdade e dou. fé. Duque de Caxias, 27 de novembro de 2023. Eu, , (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, registrei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEQA 69573 CEP

R.07/MAT. 31.476. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA FIDUCIANTE: TAYNÁ BARRETO RODRIGUES, 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\$ 126.441,30. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 35 Meses. **CARÊNCIA:** 0 Meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal de 5,5000% (a.a.) e Efetiva de 5,6407% (a.a.) e Nominal 0.4573% (a.m.) e Efetiva 0.4583% (a.m.). **ENCARGO MENSAL:** R\$ 739,79. **FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONSTRATAÇÃO:** Débito em Conta Corrente. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 14/07/2023 e os demais em

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31476

FICHA

3

CNM: 090647.2.0031476-07

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª

Circunscrições (1º e 3º distritos)

igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA**

FIDUCIÁRIA: R\$ 198.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 55.543.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 27 de novembro de 2023. Eu, Laissa Teles C. Mendes, Escrevente, Mat. 94/18548, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEQA 69574 TAQ**

AV.08/MAT. 31.476. 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 201 DO BLOCO 18, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.348** e inscrição nº **5047808**. **Protocolo nº 61.038.** 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, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEUW 91164 VOJ**

AV.09/MAT. 31.476 INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 633117/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 02/10/2025, o mutuário: **TAYANA BARRETO RODRIGUES**, foi intimada através do Ofício nº 276169/2025, a quitar a dívida no valor de R\$ 5.669,81, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa pois o notificado mudou-se para local ignorado, conforme relatou o Sr. Rodrigo (porteiro). Notificação cumprida em 04/02/2026 às 10h51min, conforme Registro nº 11.773. **Protocolo nº 66.611.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de abril de 2026. Eu, Késya Camillo De Araujo, Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFED 44255 SCA.**

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31476

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.10/MAT. 31.476. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais n°s 1819/2026, 1820/2026 e 1821/2026, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 12/03/2026, 13/03/2026 e 16/03/2026, a mutuária: **TAYNA BARRETO RODRIGUES**, inscrita no CPF sob o n° 151.130.657-22, foi intimada a quitar a dívida no valor de R\$ 5.669,81, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do **R.07**, desta matrícula. **Protocolo n° 70.884.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de junho 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° EFDM 20756 XTW**

AV.11/MAT. 31.476. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos requerimento de Consolidação datado de 29/05/2026 - CESAV/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 21/05/2026, passa o imóvel a pertencer à **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\$ 205.782,84.** O ITBI n° 108892/2026, foi pago através do DAM n° 43792223, no valor de R\$ 4.115,66, pago em 26/05/2026, tendo como valor da apuração fiscal 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° 0154326061625969, de 16/06/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 16/06/2026. **Protocolo n° 70.883.** Duque de Caxias, 16 de junho 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° EFDM 20757 QLP**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31476 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\$ 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
EFDM 20758 VCD
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 16/06/2026.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4FA5Y-5HFKZ-RZEEA-BLUWA

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/4FA5Y-5HFKZ-RZEEA-BLUWA>

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

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