



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KL7R-H7CCW-L6K3S-4KZ29>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
31510

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

**AV.01/MAT. 31.510. 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, nas 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* (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbeei. E eu, *Shyrlene* (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDVX 42671 HRW**

CONTINUA NO VERSO

D



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KL7R-H7CCW-L6K3S-4KZ29>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 31510     | 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. 31.510. 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 4.391 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, Judara (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. 31.510. 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/Regularização: 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 397/2014, em

04/01/2023. Protocolo nº 52.070. O referido é verdade e dou

fé. Duque de Caxias, 04 de janeiro de 2023. Eu, Judara,

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

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KL7R-H7CCW-L6K3S-4KZ29>

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
31510

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, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.  
SELO N° EEIR 18002 GDY

**AV.04/MAT. 31.510. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO.** De acordo com solicitação datada de 07/08/2023, instruído com Certidão Negativa de Tributos Municipais - Imobiliária nº 162692/2022 emitida via Internet em 29/07/2022; Declaração nº 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 nº 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 10180 NAZ.

**AV.05/MAT. 31.510. 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 8.7877.1861745-6, datado em 04/12/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 57.893.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de junho de 2024. 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° EETA 13228 IQT

**R.06/MAT. 31.510. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: JOSIMAR SANTA CECÍLIA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, que não vive em união estável, motorista de veículos de transporte de carga, portador da carteira nacional de habilitação nº 04480225224, expedida pelo DETRAN/RJ, em 08/07/2022, inscrito no CPF sob o nº 115.948.757-07, residente e domiciliado 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. **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 -

CONTINUA NO VERSO



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





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KL7R-H7CCW-L6K3S-4KZ29>

# REGISTRO GERAL

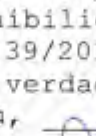

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA  
31510

FICHA  
2

CNM: 090647.2.0031510-02

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

Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1861745-6, datado em 04/12/2023, 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\$ 39.600,00, com recursos próprios, e R\$ 158.400,00, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI guia nº 90762/2024, foi pago através do DAM nº 39100654, no valor de R\$ 1.584,00, em 29/02/2024. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154324022734465 e 0154324022724464, em 27/02/2024. Foi realizada a consulta da indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 27/02/2024. **Protocolo nº 57.892.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de junho de 2024. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EETA 13229 DVU**

**R.07/MAT. 31.510. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: JOSIMAR SANTA CECILIA DOS SANTOS**, 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 à 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. **MODALIDADE:** Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 158.400,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 420 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 05/01/2026. **CARÊNCIA:** 0 meses. **TAXA DE JUROS:** Nominal de 7,6600% a.a., Efetiva de 7,9347% a.a., Nominal de 0.6364% a.m. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 1.148,49. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 05/01/2024, e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO:** Débito em conta corrente. **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 57.892.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de junho de 2024. Eu, , (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, , (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

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





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KL7R-H7CCW-L6K3S-4KZ29>

## REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31510

FICHA

3

CNM: 090647.2.0031510-02

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

Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.  
SELO Nº EETA 13230 YEP

**AV.08/MAT. 31.510. 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 é **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 503 DO BLOCO 19, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.382** e inscrição nº **5047842. Protocolo nº 61.072.** 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, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEUW 91309 ONG

**AV.09/MAT. 31.510. INTIMAÇÃO.** Conforme o Ofício nº 606185/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 24/07/2025, onde consta o requerimento de intimação de Alienação Fiduciária, destinado a: **JOSIMAR SANTA CECILIA DOS SANTOS, CPF Nº 115.948.757-07**, que foi intimado através do ofício nº 246296/2025, a quitar a dívida no valor de **R\$ 8.794,48**, 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 29/09/2025, às 11:20h, conforme registro nº 011158, emitida pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, datada de 15/09/2025. **Protocolo nº 64.803.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de dezembro de 2025. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFAQ 65977 LXF.

CONTINUA NO VERSO



Valide aqui este documento

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0031510-02

MATRÍCULA  
31510

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. 31.510. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 19/11/2025, 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\$ 201.957,81**. O ITBI nº 107256/2025, foi pago através do DAM nº 42072987, no valor de R\$ 4.039,16, pago em 13/11/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 198.000,00. **Protocolo nº 68.016**. Duque de Caxias, 08 de dezembro de 2025. Eu, [assinatura], (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFAQ 65979 RVC.**

### CERTIDÃO

**Certifico** e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31510 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.

Emol...: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 65980 ZWM**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 08/12/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KL7R-H7CCW-L6K3S-4KZ29>