

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31270

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 07, 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 lembramento 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. 31.270. 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 42431 PTJ

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31270

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. 31.270. 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, Duda, (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. 31.270. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA:

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, 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**, 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, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, registrei. E eu, Shyrlene, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEEE 18508 YPQ

AV.04/MAT. 31.270. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com solicitação datada de 07/08/2023, instruído

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31270

FICHA
2

CNM: 090647.2.0031270-43

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

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, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.118, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEOR 10013 QNE**

AV.05/MAT. 31.270. 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 503 DO BLOCO 07, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.142** e inscrição nº **5047602**. **Protocolo nº 58.149**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de maio 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 EESN 41665 SCN**

AV.06/MAT. 31.270. 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 8.7877.1861964-5, datado em 05/12/2023, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 57.667**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de setembro 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 EESN 41665 SCN**

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31270

FICHA
2

CNM: 090647.2.0031270-43
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

(Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEUP 59172 LSQ

R.07/MAT. 31.270. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. ADQUIRENTES: ALEXANDRE SANT'ANNA PINTO JUNIOR, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da carteira de identidade nº 30.329.139-7, expedida pelo DETRAN/RJ, em 13/07/2021, inscrito no CPF sob o nº 191.232.337-02, e s/m. HELLEN E SILVA MAXIMIANO SANT'ANNA, brasileira, vendedora domicilio ambulantes bancas, portadora da carteira de identidade nº 28.127.701-2, expedida pelo DETRAN/RJ, em 29/09/2020, inscrita no CPF sob o nº 152.961.377-95, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São João de Meriti - RJ. 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, 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 - Recursos do FGTS, contrato nº 8.7877.1861964-5, datado em 05/12/2023, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. IMÓVEL: O constante da presente matrícula. VALOR: R\$ 178.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 39.611,17 com recursos próprios, R\$ 25.813,00 com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 112.575,83, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/001156/2024, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Diretoria de Arrecadação Tributária, datado de 13/08/2024, 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 0154324012325089 e 0154324012339091, em 23/01/2024. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 23/01/2024. Protocolo nº 57.666. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de setembro 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 EEUP 59173 YOG

Nº

R.08/MAT. 31.270. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31270

FICHA
3

CNM: 090647.2.0031270-43

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

FIDUCIANTES: ALEXANDRE SANT'ANNA PINTO JUNIOR, e s/m. HELLEN E SILVA MAXIMIANO SANT'ANNA, qualificados no R.07. **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.07. **DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, os devedores fiduciantes alienam 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 os devedores fiduciários possuidores diretos 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. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 112.575,83. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CARÊNCIA:** 0 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 29/12/2023. **TAXA DE JUROS:** Nominal de 4,5000% (a.a.) e Efetiva de 4,5939% (a.a.) e Nominal de 0,3743% (a.m.). **ENCARGO MENSAL:** R\$ 592,65. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 10/01/2024 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\$ 178.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 57.666.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de setembro 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 EEUP 59174 RYU**

AV.09/MAT. 31.270. INTIMAÇÃO. Conforme Ofício nº 627114/2025 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 17/09/2025, onde consta o requerimento de intimação de Alienação Fiduciária, destinado a: **ALEXANDRE SANTANNA PINTO JUNIOR** e **HELLEN SILVA MAXIMINIANO SANT ANNA**, que foram intimados através do Ofício nº 263453/2025, a quitar a dívida no valor de **R\$ 3.828,38**, no prazo de 15 dias, constando que a entrega da carta de notificação não foi realizada, pois os notificados mudaram-se para local ignorado, segundo informou o Sr. Júlio (Porteiro), notificação cumprida em 04/11/2025, às 10h31min, conforme registro nº 11.413, emitida pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, datada de 04/11/2025. **Protocolo nº 66.108.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 02 de março de 2026. Eu, _____, (Thays de Souza Pacheco), Escrevente, Mat. 94/23523, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta,

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31270

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)

Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFCA 42477 CVY.

AV.10/MAT. 31.270. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimação por editais nºs 1761/2025, 1762/2025 e 1763/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 15/12/2025, 16/12/2025 e 17/12/2025, os mutuantes: **ALEXANDRE SANTANNA PINTO JUNIOR**, inscrito no CPF sob o nº 191.232.337-02 e **HELLEN E SILVA MAXIMIANO SANT ANNA**, inscrita no CPF sob o nº 152.961.377-95, foram intimados a quitarem a dívida no valor de R\$ 3.828,38, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constate do **R.07. Protocolo nº 69.116**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 02 de março de 2026. Eu, Thays de Souza Pacheco, (Thays de Souza Pacheco), Escrevente, Mat.94/23529, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat.94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFCA 42474 HAQ.

AV.11/MAT. 31.270. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos de solicitação de Consolidação de Propriedade, datado de 19/02/2026, o imóvel da presente matrícula, passa 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 DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 190.000,00**. O ITBI nº 108080/2026, foi pago através do DAM nº 43673999, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 11/02/2026, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 190.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome dos transmitentes sob o nº 0154326022722521 e nº 0154326022756529, em 27/02/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 27/02/2026. **Protocolo nº 69.117**. Duque de Caxias, 02 de março de 2026. Eu, Thays de Souza Pacheco, (Thays de Souza Pacheco), Escrevente, Mat. 94/23529, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFCA 42475 LND.

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula nº 31270 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, 02/03/2026

A presente certidão foi emitida digitalmente.

Emolumentos...: R\$ 1.137,88
Fundrat.....: R\$
Lei 3217.....: R\$ 210,73
Fundperj.....: R\$ 52,67
Funperj.....: R\$ 52,67
Funarpen: R\$ 63,21
ISS.....: R\$ 53,74
Total.....: R\$ 1.591,96

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFCA 42476 ADI
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

