



Validate this document here

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31369

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 502 (a ser construído), do Bloco 12, 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 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. 31.369. 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 (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, Shyrlene (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EDVX 42530 BSK

CONTINUA NO VERSO

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTPLX-A3W3U-7XTU2-SFJ28>

Nº

D



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTPLX-A3W3U-7XTU2-SFJ28>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

31369

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. 31.369. 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. 31.369. 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 Vitor (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 18607 RQD**

Nº

AV.04/MAT. 31.369. RETIFICAÇÃO DE LOGRADOURO. De acordo com solicitação datada de 07/08/2023, instruído

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





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTPLX-A3W3U-7XTU2-SFJ28>

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

| | |
|--------------------|------------|
| MATRÍCULA 31369 | FICHA 2 |
|--------------------|------------|

CNM: 090647.2.0031369-37

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, [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 EROR 10066 USW**

AV.05/MAT. 31.369. 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 502 DO BLOCO 12, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **47,19m²**, código imobiliário nº **1.5.023.020.241** e inscrição nº **5047701. Protocolo nº 58.265**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de maio 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 EESN 41277 UGY**

AV.06/MAT. 31.369. 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 8.7877.1946027-5, datado em 25/03/2024, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 58.846**. O referido é verdade e dou fé. Duque de

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





Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTPLX-A3W3U-7XTU2-SFJ28>

REGISTRO GERAL


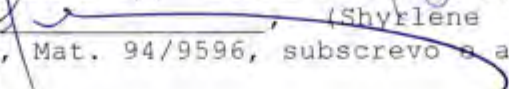
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
31369

FICHA
2

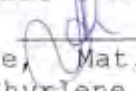
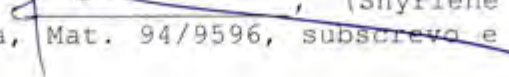
CNM: 090647.2.0031369-37

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

Caxias, 25 de junho 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 N° EETA 13220 CMM

R.07/MAT. 31.369. TÍTULO: COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE:** LUIS GUSTAVO ASSIS DOS SANTOS SILVA, brasileiro, divorciado, que não vive em união estável, eletricitista, portador da carteira nacional de habilitação n° 07797371201, expedida pelo DETRAN/RJ, em 03/05/2023, inscrita no CPF sob o n° 122.819.197-22, residente e domiciliada nesta Cidade. **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. **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 n° 8.7877.1946027-5, datado em 25/03/2024, 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\$ 35.600,00**, recursos próprios e **R\$ 142.400,00**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI n° 91279/2024, foi pago através do DAM n° 39196051, no valor de R\$ 1.424,00, em 10/05/2024. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os n°s 0154324042620584 e 0154324042631586, em 26/04/2024. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 26/04/2024. **Protocolo n° 58.845.** 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 N° EETA 13221 ULT**

Nº

R.08/MAT. 31.369. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR

FIDUCIANTE: LUIS GUSTAVO ASSIS DOS SANTOS SILVA, qualificado no R.07. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 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

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Validate this document here

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTPLX-A3W3U-7XTU2-SFJ28>

| | | | |
|--|---|--------------------|--|
| <p>REGISTRO GERAL (Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50%;"> <p>MATRÍCULA 31369</p> </td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50%;"> <p>FICHA 3</p> </td> </tr> </table> | <p>MATRÍCULA 31369</p> | <p>FICHA 3</p> | <p>CNM: 090647.2.0031369-37 ESTADO DO RIO DE JANEIRO COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1º e 3º distritos)</p> |
| <p>MATRÍCULA 31369</p> | <p>FICHA 3</p> | | |
| <p>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 unidade concluída. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/União. VALOR DA DÍVIDA: R\$ 142.400,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses. CARÊNCIA: 0 meses. TAXA DE JUROS: Nominal de 8,1600% a.a., Efetiva de 8,4722% a.a., Nominal e Efetiva de 0.6800% a.m. ENCARGO MENSAL: R\$ 1.077,74. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: Em 04/05/2024, 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 58.845. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de junho de 2024. Eu, <u>[assinatura]</u>, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, registrei. E eu, <u>[assinatura]</u>, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EETA 13222 SXC</p> | | | |
| <p>Nº</p> | <p>AV.09/MAT. 31.369. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 627119/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 17/09/2025, o destinatário: LUIS GUSTAVO ASSIS DOS SANTOS SILVA, qualificado acima, foi intimado através do Ofício nº 627119/2025, a quitar a dívida no valor de R\$ 6.010,16, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado, informação confirmada com o Sr. Ricardo (Porteiro). Notificação cumprida em 04/11/2025, às 14h:18min, conforme registro nº 11.411, emitida por esta Serventia em 04/11/2025. Protocolo nº 66.109. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de janeiro de 2026. Eu, <u>[assinatura]</u>, (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, <u>[assinatura]</u>, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO Nº EFBR 65317 XMP.</p> | | |
| <p>AV.10/MAT. 31.369. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1745/2025, 1746/2025 e 1747/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 21/11/2025, 24/11/2025 e 25/11/2025, o mutuário: LUIS GUSTAVO ASSIS DOS SANTOS SILVA, inscrito no CPF sob o nº 122.819.197-22, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 6.010,16 no prazo de 15 dias, referente ao</p> | | | |

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





Validate this document here

CNM: 090647.2.0031369-37

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

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

| | |
|-----------|-------|
| MATRÍCULA | FICHA |
| 31369 | 3 |

contrato de financiamento imobiliário constante do R.07 desta matrícula. **Protocolo nº 68.682.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de janeiro de 2026. Eu, Laissa Teles C. Mendes, (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EFBR 65319 SOH.**

AV.11/MAT. 31.369. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 19/01/2026, 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 nº 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 182.453,47.** O ITBI nº 107802/2026, foi pago através do DAM nº 43573921, no valor de R\$ 3.800,00, pago em 15/01/2026, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 190.000,00. **Protocolo nº 68.683.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de janeiro de 2026. Eu, Laissa Teles C. Mendes, (Laissa Teles C. Mendes), Escrevente, Mat. 94/18548, averbei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº EFBR 65320 XJN.**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 31369 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\$ 347,77**
Fundrat...: **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 65318 JGL
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 26/01/2026.

Validate this document by clicking on the following link: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BTPLX-A3W3U-7XTU2-SFJ28>