REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18842	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 - Pavimento Tipo (em construção), do Bloco 18, da Rua Manaus, do Empreendimento denominado Central Park Riviera II, contendo 02 quartos, sala, cozinha com área de serviço e 01 banheiro; e área comum composta por Hall de acesso às unidades, caixa de escada de acesso aos pavimentos, com área real total de 47,19m², área útil de 40,6m² e a fração ideal de 0,0020785, da totalidade do terreno designado por **lote remembrado nº 01 da quadra 134, da Rua São Carlos, (oriundo do remembramento dos lotes 01 a 44 da quadra 134), situado no lugar denominado Jardim Gramacho, no 1º Distrito deste Município,** dentro do perímetro urbano, medindo 91,40m de frente para a referida Rua São Carlos em três segmentos, 15,70m em curva na confluência entre as Ruas São Carlos e Monte Alegre, 60,00m em linha reta e 15,70m em curva na confluência entre as Ruas São Carlos e Manaus, 91,40m de fundos para a Rua Loreto em três segmentos: 15,70m em curva na confluência entre as Ruas Loreto e Monte Alegre, 60,00m em linha reta e 15,70m em curva na confluência entre as Ruas Loreto e Manaus, 244,00m de ambos os lados em linha reta, a lateral esquerda confrontando com a Rua Manaus e a lateral direita confrontando com a Rua Monte Alegre, totalizando uma área de 21.040,00m². **PROPRIETÁRIA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** inscrita no CNPJ sob o nº 28.485.569/0001-03, com sede na Avenida Nilo Peçanha, nº 749 - sala 201, Duque de Caxias, inscrito junto à JUCERJA sob o NIRE nº 33.2.1040167-0, em 23/08/2017. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Instrumento particular de Contrato Social da Sociedade Empresarial Ltda, datado de 27/07/2017. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 18.332, R.01, R.02, Av.03 e Av.04, da **2ª Circunscrição desta Comarca, Cartório do 5º Ofício, sendo os registros incorporados a esta Serventia, na data de 31/08/2017, conforme Lei 7.615/2017.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de janeiro de 2018. Eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, matriculei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

Nº

AV.01/MAT. 18.842. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com requerimento datado de 05/10/2017, fica consignado que o registro da convenção de condomínio do **"CENTRAL PARK RIVIERA II"**, foi devidamente registrada no Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 173, das fichas 01 a 07, em 10/01/2018, desta Circunscrição. **Protocolo nº 34.197.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 17 de janeiro de 2018. Eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29714 CVK**

AV.02/MAT. 18.842. RETIFICAÇÃO DE ÁREA ÚTIL E FRAÇÃO IDEAL.

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6.

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18842	1

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

De acordo com requerimento datado de 10/10/2018, instruído com a planta do memorial de incorporaçãodo empreendimento, fica averbado a retificação da área útil e sua respectiva fração ideal, devendo constar o correto: **ÁREA ÚTIL DE 40,38m² e FRAÇÃO IDEAL DE 0,0020835. Protocolo nº 35.847.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de novembro de 2018. Eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECPO 77054 ENZ**

R.03/MAT. 18.842. TÍTULO: GARANTIA HIPOTECÁRIA. CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasilia - DF. **DEVEDORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA,** indentificada acima. **FIADORES: 1º) RIVIERA CONSTRUÇÕES, INCORPORAÇÕES E SERVIÇOS LTDA,** identificada acima; **2º) ARI VITOR DUARTE FERRAZ,** brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 06565815026, expedida pelo DETRAN/RJ, em 27/03/2017, inscrito no CPF sob o nº 165.913.367-02 e **3º) MARCO ANTONIO MAIA VELASQUE,** brasileiro, divorciado, administrador, portador da carteira de identidade nº 055305171, expedida pelo DETRAN/RJ, em 30/12/2010, inscrito no CPF sob o nº 708.906.257-00, ambos residentes e domiciliados 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 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e CAIXA ECONOMICA FEDERAL, com recursos do Fundo de Grantia do Tempo de Serviço - FGTS, no ambito do Programa Minha Casa, Minha Vida, contrato nº 8.7877.0923543-0, datado de 14/08/2020, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/PMCMV; **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** Sistema de Amortização Constante (SAC); **VALOR DO FINANCIAMENTO:** R$ 12.350.306,32; **PRAZO TOTAL:** Construção/Legalização: 36 meses; **AMORTIZAÇÃO:** 24 meses; **TAXA DE JUROS:** Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%; **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** 16.055.398,23. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 39.919.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 14 de dezembro de 2020. Eu _____ (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº ?EDOA 30798 LJD

AV.04/MAT. 18.842. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMONIO DE AFETAÇÃO. Certifico que no 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

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6.

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, 21 de dezembro de 2021. Eu, _____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.05/MAT. 18.842. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 30/11/2021, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 17/11/2021 e Declaração de Habite-se total, expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo da PMDC, datada de 30/11/2021, onde foi vistoriado e aceito, conforme o processo nº 56.481/2017, certificado de vistoria nº 000053/2021, 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 II**, com a unidade designada por **PRÉDIO Nº 134 - APARTAMENTO 301 DO BLOCO 18, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **52,17m²**, código imobiliário nº **1.5.024.020.349** e inscrição nº **4875850**. **Protocolo nº 45.113.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, _____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEAH 12705 RPW**

AV.06/MAT. 18.842. CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO. De acordo com o requerimento datado de 30/11/2021, com base nos documentos mencionados abaixo, fica averbado o **cancelamento da afetação**, constante do **Av.04** acima. **Protocolo nº 45.114.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 21 de dezembro de 2021. Eu, _____, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEAH 12707 ZJM**

AV.07/MAT. 18.842. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - SBPE, contrato nº 1.7877.0170807-2, datado em 11/05/2022, firmado pela credora acima identificada, fica averbado o **cancelamento da hipoteca**, constante do **R.03**, face a quitação dada pela credora. **Protocolo nº 50.232.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de agosto de 2022. Eu, _____, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEGA 29698 QRY

CONTINUA NO VERSO

Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6.

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18842	2

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

R.08/MAT. 18.842. TÍTULO: **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: JEFFERSON DA CONCEIÇÃO SANTANA**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, declara não viver em união estável, portador da carteira de identidade nº 12.208.359-5, expedida pelo DETRAN/RJ, em 23/12/2013, inscrito no CPF sob o nº 093.327.837-30, 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 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada acima. **FORMA DO TÍTULO**: Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade vinculada a empreendimento com fiança, alienação fiduciária em garantia e outras obrigações - Recursos SBPE, contrato nº 1.7877.0170807-2, datado em 11/05/2022, com força de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66. **IMÓVEL**: O constante da presente matrícula. **VALOR: R$ 161.000,00**, pagos da seguinte forma: **R$ 32.200,00**, com recursos próprios e **R$ 128.800,00**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI nº 84998/2022, foi pago através do DAM nº 24389376, no valor de R$ 1.288,00, em 01/06/2022. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154322082615774 e 0154322082625776, em 26/08/2021. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 26/08/2022. **Protocolo nº 48.818**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de agosto de 2022. Eu, _____ (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EEGA 29699 ZLL

Nº

R.09/MAT. 18.842. TÍTULO: **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: JEFFERSON DA CONCEIÇÃO SANTANA**, qualificado no R.08. **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.08. **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

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6.

imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS**: SBPE/SFH. **VALOR DA DÍVIDA**: R$ 128.800,00. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO**: PRICE/TR. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR**: TR **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO**: 360 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO**: 04/09/2023. **TAXA ANUAL DE JUROS**: Nominal de 8.6395% e Efetiva de 8.9900%. **ENCARGO MENSAL**: R$ 1.080,90. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL**: Em 11/06/2022 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA**: R$ 161.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 48.818**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de agosto de 2022. Eu, _____, (Eduarda Bonfim Alexandre), Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEGA 29700 RBI

AV.10/MAT. 18.842. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 682813/2026 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 09/04/2026, o mutuário: **JEFFERSON DA CONCEIÇÃO SANTANA, inscrito no CPF sob o nº 093.327.837-30**, foi intimado através do Ofício nº 324964/2026, datado de 09/04/2026, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R$ 7.661,67**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o notificado mudou-se para local ignorado. Informação confirmada com o Sr. Felipe (Administrador do prédio); notificação cumprida em 08/06/2026, às 10h38min, conforme certificado de notificação, registro nº 12.186. **Protocolo nº 69.455.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 01 de setembro de 2026. 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 EFEJ 19274 VQR.**

AV.11/MAT. 18.842. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimação por editais n.ºs 1682/2025, 1683/2025 e 1684/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis Eletrônico, nos dias 25/08/2025, 26/08/2025 e 27/08/2025, o mutuário: **JEFFERSON DA CONCEIÇÃO SANTANA**, inscrito no CPF sob o n.º 093.327.837-30, foi intimado a quitar a dívida no valor de R$ 7.661,67, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constate do **R.09. Protocolo n.º 72.685**. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 08 de outubro de 2026. 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.º EFEW 22392 MWZ**

CONTINUA NO VERSO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6.

CNM: 090647.2.0018842-79

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18842	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.12/MAT. 18.842. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 30/06/2026, 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$ 190.000,00.** O ITBI guia n.º 109892/2026, foi pago através do DAM n.º 43916144, no valor de R$ 3.800,00, pago em 21/09/2026, tendo como valor avaliado 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.º 0154326100822496, em 08/10/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 08/10/2026. **Protocolo n.º 72.686.** Duque de Caxias, 08 de outubro de 2026. Eu, _____, (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscreve e assino.
SELO N.º EFEW 22393 EXO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18842 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$1.037,80**
Fundgrat...:**R$20,00**
Lei 3217....: **R$ 200,12**
Fundperj...: **R$ 85,06**
Funperj...: **R$ 85,06**
Funarpen...: **R$ 60,03**
ISS...: **R$ 51,03**
Total...: **R$ 1.578,94**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEW 22394 TGU
Consulte a validade do selo em:
http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Duque de caxias, 08/10/2026.

Nº

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

MONICA FERNANDES DO NASCIMENTO (CPF ***.117.687-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/KJQF5-WMEM9-GJGV6-8YTJ6.