



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9S5LY-4EFLB-US4ZW-RXMCZ>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18964

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 303 (em construção), do Bloco 24, 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 40,38m² e a fração ideal de 0,0020835, da totalidade do terreno designado por lote lembrado 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, Nathália Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, matriculei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 18.964. 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, Nathália Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº ECKT 29836 OUG**

R.02/MAT. 18.964. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9S5LY-4EFLB-US4ZW-RXMCZ>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18964

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)

LTDA, identificada acima. **ADQUIRENTES:** VINICIUS FERREIRA DA SILVA, brasileiro, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da carteira de identidade nº 20.820.810-8, expedida pelo DETRAN/RJ, em 24/06/2004, inscrito no CPF sob o nº 118.864.037-24, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com JÉSSICA TEIXEIRA FERREIRA, brasileira, vendedora de comércio varejista e atacadista, portadora da carteira de identidade nº 26.319.270-0, expedida pelo DETRAN/RJ, em 20/12/2017, inscrita no CPF sob o nº 142.758.667-54, residentes e domiciliadas 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. **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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, contrato nº 8.7877.1122158-1, datado de 16/04/2021, com força de escritura pública, na forma do § 5º art. 61 da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 161.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 10.000,00, com recursos próprios; R\$ 18.960,82, com valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; R\$ 5.730,00, com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e R\$ 126.309,18, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/005945/2021, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 26/05/2021, foi reconhecido a Isenção do ITBI em face da aquisição do imóvel destinado ao "programa casa verde e amarela", 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 0154321061019123 e 0154321061029166, em 10/06/2021. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 10/06/2021. **Protocolo nº 42.049.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de junho de 2021. Eu, Nathália Pinto Ferreira, (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDSL 21233 ZJR**

R.03/MAT. 18.964. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: VINICIUS FERREIRA DA SILVA e s/m. JÉSSICA TEIXEIRA FERREIRA, qualificados no R.02. **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.02. **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

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9S5LY-4EFLB-US4ZW-RXMCZ>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18964

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)

devedores fiduciários alienam 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 os devedores fiduciários possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 126.309,18. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 04/09/2023. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 5,5000% e Efetiva de 5,6407%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 767,65. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 20/05/2021 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 42.049.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 10 de junho de 2021. Eu, [assinatura], (Nathália Pinto Ferreira), Escrevente, Mat. 94/13442, registrei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EDSL 21234 PWR**

AV.04/MAT. 18.964. CONSIGNAÇÃO DO PATRIMÔNIO 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 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, 22 de dezembro de 2021. Eu, [assinatura], (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.05/MAT. 18.964. CONSTRUÇÃO. De acordo com requerimento datado de 30/11/2021, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido via Internet, pela PMDC, em 18/11/2021 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 303 BLOCO 24, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de 52,17m², código imobiliário nº 1.5.024.020.471 e inscrição nº 4876110. **Protocolo nº 45.357.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de dezembro de 2021. Eu, [assinatura], (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E

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

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9S5LY-4EFLB-US4ZW-RXMCZ>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRICULA
18964

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)

eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta,
Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EEAH 13011 KHR

AV.06/MAT. 18.964. 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 45.358. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 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 13013 PCL

AV.07/MAT. 18.964. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 686841/2026 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 31/03/2026, os mutuários: **VINICIUS FERREIRA DA SILVA e JESSICA TEIXEIRA FERREIRA**, foram intimados através da notificação nº 324982/2026, expedida pelo Cartório do 3º Ofício de Magé - Registro de Títulos e Documentos, protocolo nº 69720, registro nº 12.175, expedido em 08/06/2026, a quitar a dívida no valor de R\$ 4.362,98, no prazo de 15 dias, sendo a notificação positiva. A mesma foi recebida na pessoa do (a) próprio (a), ficando o notificado expressamente ciente de seu inteiro teor. Protocolo nº 69.720. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 13 de agosto de 2026. Eu, (Késya Camillo De Araujo), Escrevente, Mat. 94/23.116, averbei. E eu, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. SELO Nº EFED 35934 QXV.

AV.08/MAT. 18.964. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 03/08/2026, 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 nº 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 185.000,00.** O ITBI nº 109493/2026, foi pago através do DAM nº 43864143, no valor de R\$ 3.700,00, pago em 28/07/2026, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 185.000,00. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome dos transmitentes sob os nºs 0154326082626600 e 0154326082619607, em 26/08/2026. Foram realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 26/08/2026. Protocolo nº 71.864. Duque de Caxias, 26 de agosto 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 EFED 35450 QTZ.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18964 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\$ 1.128,07
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\$ 1.697,38

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFED 35451 HVD
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 26/08/2026.