

REGISTRO GERAL

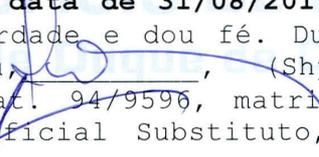
(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

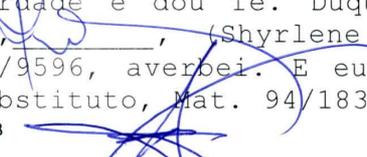
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS

Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª
Circunscrições (1º e 3º distritos)

MATRÍCULA
18952

FICHA
1

IMÓVEL: Prédio s/nº - Apartamento 503 - Pavimento Tipo (em construção), do Bloco 23, 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 lembrado nº 01 da quadra 134, da Rua São Carlos, (oriundo do lembramento 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.

AV.01/MAT. 18.952. 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 29824 QKB**

AV.02/MAT. 18.952. RETIFICAÇÃO DE ÁREA ÚTIL E FRAÇÃO IDEAL.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18952

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)

De acordo com requerimento datado de 10/10/2018, instruído com a planta do memorial de incorporação 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, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, [assinatura], (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECSA 06727 IEA**

R.03/MAT. 18.952. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada acima. **ADQUIRENTE: TATIANA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, embaladora, portadora da carteira de identidade nº 26.724.518-1, expedida pelo DETRAN/RJ em 09/08/2013, inscrita no CPF sob o nº 136.755.307-52, residente e domiciliada em Rio de Janeiro - 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. **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 da devedora, contrato nº 8.7877.0929635-9, datado de 04/09/2020, com força de escritura pública, na forma do art. 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR: R\$ 133.000,00**, pagos da seguinte forma: **R\$ 26.377,12**, com recursos próprios; **R\$ 864.30**, com valor dos recursos da conta vinculada de FGTS; **R\$ 33.161,00**, com valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/UNIÃO e **R\$ 72.597,58**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/009945/2020, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 19/10/2020, 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. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nº 0154320121602976, 0154320121635983, em 16/12/2020. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 14/01/2020. **Protocolo nº 39.840.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 14 de janeiro 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 EDQR 12757 ZCR**

R.04/MAT. 18.952. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORA

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18952

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)

FIDUCIANTE: TATIANA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS, qualificada no R.03. **CREDORES 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, a devedora fiduciante aliena 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 a devedora fiduciante possuidora direta e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 72.597,58. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 04/09/2023. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 4,5000% e Efetiva de 4,5939%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 385,40. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 12/10/2020 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 133.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 39.840.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 14 de janeiro 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 EDQR 12758 HDY**

AV.05/MAT. 18.952. 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 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, Paulo Vitor Silva de Souza, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.06/MAT. 18.952. 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**

CONTINUA NO VERSO

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18952

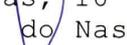
FICHA

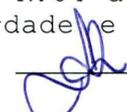
2

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

Multifamiliar denominado "CENTRAL PARK RIVIERA II, com a unidade designada por PRÉDIO N° 134 - APARTAMENTO 503 BLOCO 23, DA RUA MANAUS, tendo a área construída de 52,17m², código imobiliário n° 1.5.024.020.459 e inscrição n° 4876096. Protocolo n° 45.333. 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 N° EEAM 86759 VJM

AV.07/MAT. 18.952. 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.05** acima. **Protocolo n° 45.334.** 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 N° EEAM 86761 SGV

AV.08/MAT. 18.952. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício n° 552040/2024 - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, expedido pela credora acima identificada, datado de 13/01/2025, a mutuária: **TATIANA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS**, foi intimada através do Ofício n° 191716/2025, datado de 13/01/2025, expedido pelo 3° Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 1.845,88**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois a notificada mudou-se para local ingnorado e o imóvel encontra-se alugado. Informação confirmada com a Sra. Veronica (Administradora); notificação cumprida em 12/02/2025, às 11:41h, conforme certificado de notificação, registro n° 10283. **Protocolo n° 62.069.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 16 de julho de 2025. 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° EEYR 85061 XWV

AV.09/MAT. 18.952. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais n°s 1575/2025, 1576/2025 e 1577/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 21/03/2025, 24/03/2025 e 25/03/2025, a mutuária: **TATIANA DA CONCEIÇÃO DOS SANTOS**, inscrita no CPF sob o n° 136.755.307-52, foi intimada a quitar a dívida no valor de R\$ 1.845,88, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.04 desta matrícula. **Protocolo n° 65.010.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 22 de julho de 2025. Eu, ,

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0018952-40

MATRÍCULA
18952

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)

(Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbei. E eu, _____, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO N° EEZA 75348 GGP

AV.10/MAT. 18.952. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 28/06/2024, 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\$ 180.000,00.** O ITBI nº 105094/2025, foi pago através do DAM nº 41951697, no valor de R\$ 3.600,00, pago em 07/07/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 180.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob o nº 0154325072216804, em 22/07/2025. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 22/07/2025. **Protocolo nº 65.011.** Duque de Caxias, 22 de julho de 2025. 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° EEZA 75349 DBS**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18952 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**
Fundgrat...: **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
EEZA 75350 YSL
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 22/07/2025.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XWHNG-LKNCQ-CJZP6-AD2SF

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

Rafaela Di Masi Palheiro Alencar (CPF ***.855.587-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/XWHNG-LKNCQ-CJZP6-AD2SF>

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

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