

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

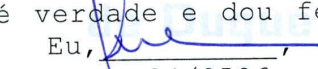
MATRÍCULA

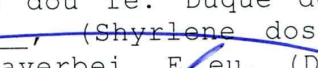
18850

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 501 - 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 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, , (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. 18.850. 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 29722 ASP**

AV.02/MAT. 18.850. RETIFICAÇÃO DE ÁREA ÚTIL E FRAÇÃO IDEAL.

CONTINUA NO VERSO

D

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18850

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 do 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 ECSA 06709 KMV**

AV.03/MAT. 18.850. 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, 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.04/MAT. 18.850. 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 501 DO BLOCO 18, DA RUA MANAUS**, tendo a área construída de **52,17m²**, código imobiliário nº **1.5.024.020.357** e inscrição nº **4875859. Protocolo nº 45.129.** 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 12729 OTG**

AV.05/MAT. 18.850. 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.03** acima. **Protocolo nº 45.130.** 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 12731 UPE**

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Nº

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

18.850

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)

R.06/MAT. 18.850. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, identificada na matrícula. **ADQUIRENTES: 1º) RODRIGO SILVA DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, declara não viver em união estável, agente administrativo, portador da carteira de identidade nº 13.135.451-6, expedida pelo DETRAN/RJ, em 16/08/2011, inscrito no CPF sob o nº 094.965.397-77, e **2º) THAYNÁ PERES XAVIER**, brasileira, solteira, maior, declara não viver em união estável, operadora de logística, portadora da carteira de identidade nº 28.567.783-7, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/04/2013, inscrita no CPF sob o nº 157.356.537-76, residentes e domiciliados em Belford Roxo - RJ. **INCORPORADORA: SPE CENTRAL PARK RIVIERA 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, identificada acima. **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 8.7877.1305469-0, datado em 22/12/2021, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR: R\$ 133.000,00**, pagos da seguinte forma: **R\$ 32.200,00**, com valor dos recursos da conta vinculada de FGTS e **R\$ 100.800,00**, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. Com base no processo administrativo nº 009/000385/2022, expedido pelo Prefeitura Municipal de Duque de Caxias/Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 02/03/2022, 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 nºs 0154322051245968 e 0154322051256971, em 12/05/2022. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 12/05/2022. **Protocolo nº 46.857.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.
SELO Nº EEBX 48526 EED

R.07/MAT. 18.850. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: 1º) RODRIGO SILVA DE OLIVEIRA, e 2º) THAYNÁ PERES XAVIER, qualificados no R.06. **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

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18850

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)

04, lotes 3/4, Brasília - DF. **FORMA DO TÍTULO:** O constante do R.06. **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 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-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/União. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** PRICE. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 100.800,00. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO:** 04/09/2023. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **TAXA ANUAL DE JUROS:** Nominal de 7,1600% e Efetiva de 7,3997%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 728,86. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 25/01/2022 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 46.857.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 12 de maio de 2022. Eu, Eduarda Bonfim Alexandre, Escrevente, Mat. 94/22707, registrei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

SELO Nº EEBX 48527 WUF

AV.08/MAT. 18.850. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 521838/2024- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/10/2024, os mutuários: **RODRIGO SILVA DE OLIVEIRA e THAYNA PERES XAVIER**, foram intimados através do Ofício nº 170589/2024, datado de 08/10/2024, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 4.565,36**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois os notificados mudaram-se para local ignorado, informação confirmada com a Sra. Vanessa (Síndica); notificação cumprida em 06/12/2024, às 10:41h, conforme certificado de notificação, registro nº 009869. **Protocolo nº 60.771.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 18 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 Nº EEZA 75325 QUE**

AV.09/MAT. 18.850. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimações por editais nºs 1546/2025, 1547/2025 e 1548/2025, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 05/02/2025, 06/02/2025 e 07/02/2025, os mutuários: **RODRIGO SILVA DE**

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
18850

FICHA
3

CNM: 090647.2.0018850-55

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

OLIVEIRA, inscrito no CPF sob o nº 094.965.397-77 e THAYNA PERES XAVIER, inscrita no CPF sob o nº 157.356.537-76, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 4.565,36, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.06 desta matrícula. **Protocolo nº 65.025.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 23 de julho de 2025. 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 EEZA 75365 CDA**

AV.10/MAT. 18.850. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 14/07/2025, 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\$ 139.994,38.** O ITBI nº 105188/2025, foi pago através do DAM nº 41957922, no valor de R\$ 3.600,00, pago em 10/07/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 180.000,00. Foram realizadas as consultas das Indisponibilidades no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 23/07/2025. **Protocolo nº 65.026.** Duque de Caxias, 23 de julho de 2025. 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 EEZA 75366 YFT**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18850 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\$ 987,30**
Fundrat...: **R\$**
Lei 3217...: **R\$**
184,44
Fundperj...: **R\$ 46,10**
Funperj...: **R\$ 46,10**
Funarpen...: **R\$ 55,34**
ISS...: **R\$ 47,03**
Total...: **R\$ 1.393,34**

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZA 75367 AYU
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 23/07/2025.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZBXSH-EMEZU-6QHFK-TJ7UV

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/ZBXSH-EMEZU-6QHFK-TJ7UV>

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

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