



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA
30365

FICHA
1
VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

IMÓVEL: Prédio nº 1083 - Casa 2, da Rua Lavoisier, edificada em terreno de uso exclusivo medindo 11,20m de frente para a Área de Acesso Comum Prédios nº 1083 - Casas 1, 2, 3 e Prédios nº 1095 - Casas 1, 2 e 3, por 11,20m de largura na linha dos fundos confrontando o Lote 9, por 10,40m de extensão de ambos os lados, confrontando a direita com o Prédio nº 1083 - Casa 1 e com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 1 e à esquerda com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 3; **ÁREA CONSTRUÍDA 1º PAVIMENTO**, medindo 7,25m de frente para a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 2 e com a Área de Acesso Exclusivo Prédio nº 1083 - Casa 2, por 7,25m de largura na linha dos fundos confrontando com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 2, por 6,00 de extensão de ambos os lados, confrontando a direita com Prédio nº 1083 - Casa 1 e com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 1 e à esquerda com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 2, com 43,50m²; **ÁREA CONSTRUÍDA 2º PAVIMENTO**, edificado sobre o Prédio nº 1083 - Casa 2, com 43,50m²; **ÁREA DE ACESSO EXCLUSIVO**, medindo 4,56m de frente para a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 2, por 4,56m de largura na linha dos fundos confrontando com o Prédio nº 1083 - Casa 2, por 1,40m de extensão de ambos os lados, confrontando à direita e a à esquerda com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 2, com 1,60m² (25% de 6,38m²); **ÁREA LIVRE**, medindo 11,20m de frente para a Área de Acesso Comum Prédios nº 1083 - Casas 1, 2, 3 e Prédios nº 1095 - Casas 1, 2 e 3, por 11,20m de largura na linha dos fundos confrontando o Lote 9, por 27,70m de extensão pelo lado direito em sete segmentos sendo: 2,25m, 2,69m, 1,40m, 4,56m, 7,40m, 7,25m e 2,15m, confrontando o 1 segmento com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 1, o 2 segmento com o Prédio nº 1083 - Casa 2, os 3, 4 segmentos com a Área de Acesso Exclusivo Prédio nº 1083 - Casa 2, o 5 segmento com a Área de Acesso Exclusivo Prédio nº 1083 - Casa 2 e com o Prédio nº 1083 - Casa 2, o 6 segmento com o Prédio nº 1083 - Casa 2 e o 7 segmento com o Prédio nº 1083 - Casa 1, por 10,40m de extensão pelo lado esquerdo confrontando com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 3, com 66,60m²; Com área construída privativa 1 pavimento 43,50m², área construída privativa 2 pavimento 43,50m², área construída privativa total 87,00m², área de acesso exclusivo (25%) 1,60m², área construída total 88,60m², área de acesso comum 13,30m², área livre 66,60m², área total 168,50m², participação em condomínio 168,50m² e fração ideal 128/720 ávos da totalidade do lote de terreno lembrado nº 07 (oriundo do remembramento dos lotes nºs 07 e 08) da quadra 72, situado no loteamento denominado Cidade Parque Paulista, no 3º distrito deste Município, medindo 24,00m de frente para a Rua Lavoisier, igual medida na linha de fundos confrontando com os lotes nºs 29 e 30; 30,00m de ambos os lados, a lateral esquerda confrontando com o lote 6 e a lateral direita confrontando com o lote 9, totalizando 720,00m². **ÁREA DE ACESSO COMUM PRÉDIOS Nº 1083 - CASAS 1, 2, 3 E PRÉDIOS Nº 1095 - CASAS 1, 2 E 3**: medindo 3,20m de frente para a Rua Lavoisier (Antiga Rua 15), por 3,20m de largura na linha dos

CONTINUA NO VERSO

Nº

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RNP5H-XXPZM-GKMSJ-DMK76>

D

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

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

ONR



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA 30365	FICHA 1
	VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

fundos confrontando a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 3 e com a Área Livre Prédio nº 1095 - Casa 3, por 24,95m de extensão de ambos os lados confrontando à direita com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 1, Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 2 e com a Área Livre Prédio nº 1083 - Casa 3 e à esquerda com a Área Livre Prédio nº 1095 - Casa 1, Área Livre Prédio nº 1095 - Casa 2 e com a Área Livre Prédio nº 1095 - Casa 3, com 79,84m². Código imobiliário nº 3.2.216.007.005 e inscrição nº 5006378. **PROPRIETÁRIA: CH INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA - EIRELI**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.812.789/0001-09, com sede em Copacabana - RJ, registrada junto a JUCERJA sob o nº 336.0072383-3. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório do 1º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, no livro 522, às fls. 137/138v, ato nº 0064, em 21/11/2018. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 29.729, AV.01, R.02, AV.03 e AV.04, fichas 01, 02, 03 e 04, da 4ª Circunscrição desta Comarca. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de junho de 2021. Eu, Paulo Vitor Silva de Souza, (Paulo Vitor Silva de Souza), Escrevente, Mat. 94/20694, matriculei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino.

AV.01/MAT. 30.365. CONSIGNAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. De acordo com requerimento datado de 18/05/2021, fica consignado que o registro da convenção de condomínio do PRÉDIO Nº 1083 - CASA 1, 2 E 3 e PRÉDIO Nº 1095 - CASAS 1, 2 E 3, AMBOS DA RUA LAVOISIER, foi devidamente registrada no Registro Auxiliar Livro 3, sob o nº 303, em 24/06/2021, desta Circunscrição. Protocolo nº 41.931. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 24 de junho 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.
SELO Nº EDVQ 29326 VTS

R.02/MAT. 30.365. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: CH INCORPORAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA EIRELI, identificado na matrícula. **ADQUIRENTES: 1º) MARCEL SANTOS ESPILAR**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, portador da carteira nacional de habilitação nº 02121892810, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/10/2016, onde consta do IFP/RJ nº 104070610, inscrito no CPF sob o nº 036.071.347-58; e **2º) JOSE ANTONIO DA SILVA**, brasileiro, motorista, portador da carteira nacional de habilitação nº 00396743192, expedida pelo DETRAN/RJ, em 18/12/2015, onde consta do IFP/RJ nº 097127492, inscrito no CPF sob o nº 044.781.367-69, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com **CRISTIANE SANTOS DA SILVA**, brasileira, vendedora, portadora da carteira de identidade

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RNP5H-XXPZM-GKMSJ-DMK76>

Nº



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA

30365

FICHA

VERSO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

nº 13.295.105-4, expedida pelo DETRAN/RJ, em 22/06/2021, inscrita no CPF sob o nº 096.601.147-37, todos residentes e domiciliados nesta Cidade. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do instrumento particular de contrato de venda e compra de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, contrato nº 1.4444.1608237-0, datado de 23/08/2021, com força de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64. **IMÓVEL:** O constante da presente matrícula. **VALOR:** R\$ 281.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 16.850,00, com recursos próprios; R\$ 39.350,00, com recursos da conta vinculada do FGTS e R\$ 224.800,00, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI nº 82691/2021, foi pago através do DAM nº 17784226, no valor de R\$ 2.248,00, em 08/09/2021. Foram realizadas as consulta dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome do transmitente sob os nºs 0154321101940292 e 0154321101953294, em 19/10/2021. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 19/10/2021. **Protocolo nº 43.088.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de outubro 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 EDYQ 31588 MTF

R.03/MAT. 30.365. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: 1º) MARCEL SANTOS ESPILAR; 2º) JOSE ANTONIO DA SILVA e s/m. **CRISTIANE SANTOS DA SILVA**, 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 devedores fiduciantes 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 fiduciantes possuidores direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS:** SBPE. **MODALIDADE:** Aquisição de Imóvel Novo. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **ÍNDICE DE ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR:** TR. **ENQUADRAMENTO:** SFH. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 224.800,00. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 360 meses. **TAXA ANUAL DE**

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RNP5H-XXPZM-GKMSJ-DMK76>

Nº



Valide aqui este documento

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DE DUQUE DE CAXIAS
Registro de Imóveis da 4ª
Circunscrição (3º distrito)

MATRÍCULA	FICHA
30365	2
	VERSO

JUROS: Nominal de 6.7145% e Efetiva de 6.9250%. **ENCARGO MENSAL:** R\$ 2.025,90. **VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** Em 25/09/2021 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 281.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. **Protocolo nº 43.088.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de outubro 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 EDYQ 31589 TMC**

AV.04/MAT. 30.365. CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO. Nos termos da Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 23/08/2021, emitida nos termos da Lei nº 10.931 de 02/08/2004, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, identificada acima, emitiu a cédula de crédito imobiliária sob o nº 1.4444.1608237-0, Série 0821, no valor de R\$ 224.800,00, condições da emissão: Integral e Cartular, tendo como taxa de Juros: Nominal de 6.7521% e efetiva de 6.9650%, com o reajuste Anual, será pago no prazo de 360 meses, em prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 2.032,94 cada uma, vencendo-se à primeira em 25/09/2021, atualizado monetariamente pela TR, tendo como Instituição Custodiante a **Caixa Econômica Federal**, identificada acima, e tendo como devedores 1º) **MARCEL SANTOS ESPILAR**; e 2º) **JOSE ANTONIO DA SILVA** e s/m. **CRISTIANE SANTOS DA SILVA**, qualificados acima. **Protocolo nº 43.088.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de outubro de 2021. 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 EDYQ 31590 GBJ**

AV.05/MAT. 30.365. INTIMAÇÃO. Conforme o Ofício nº 626058/2025 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL - 1, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/09/2025, os destinatários: 1º) **MARCEL SANTOS ESPILAR** e 2º) **JOSE ANTONIO DA SILVA** e s/m **CRISTIANE SANTOS DA SILVA**, foram intimados através do Ofício nº 260891/2025 - expedido pelo Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias/RJ, datado de 10/09/2025, a quitarem a dívida no valor de **R\$ 13.429,14**, prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, dirigida aos destinatários acima, o preposto desta serventia deixou de fazer a entrega da carta de notificação, em razão de não existir condições mínimas de segurança para garantir a integridade, tendo em vista que o local é de alta periculosidade, conforme registro nº

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RNP5H-XXPZM-GKMSJ-DMK76>

Nº



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RNP5H-XXPZM-GKMSJ-DMK76>

REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

CNM: 090647.2.0030365-42

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
30365	3

11.326. **Protocolo nº 66.064.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de março de 2026. Eu, Thays de Souza Pacheco, (Thays de Souza Pacheco), Escrevente, Mat. 94/23529, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFCD 45003 IAP.**

AV.06/MAT. 30.365. INTIMAÇÃO POR EDITAL. Conforme publicações de Intimação por edital nºs 1804/2026, 1805/2026 e 1806/2026, expedidas junto ao Sistema de Registro de Imóveis eletrônico, nos dias 19/02/2026, 20/02/2026 e 23/02/2026, os mutuários: **MARCEL SANTOS ESPILAR**, inscrito no CPF sob o nº 036.071.347-58; **JOSE ANTONIO DA SILVA**, inscrito no CPF sob o nº 044.781.367-69 e **CRISTIANE SANTOS DA SILVA**, inscrita no CPF sob o nº 096.601.147-37, respectivamente, foram intimados a quitarem a dívida no valor de R\$ 13.429,14, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.03. **Protocolo nº 70.325.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 20 de maio de 2026. Eu, Thays de Souza Pacheco, (Thays de Souza Pacheco), Escrevente, Mat. 94/23529, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFDD 33450 GVV.**

AV.07/MAT. 30.365. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Nos termos de solicitação de Consolidação de Propriedade, datado de 22/04/2026, o imóvel da presente matrícula, passa 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 DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 300.063,03.** O ITBI nº 108601/2026, foi pago através do DAM nº 43755633, no valor de R\$ 6.001,26, pago em 14/04/2026, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 300.000,00. Foi realizada a consulta do BIB no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome dos transmitentes sob o nº 0154326052008764, 0154326052057773 e 0154326052000777, em 20/05/2026. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 20/05/2026. **Protocolo nº 70.326.** Duque de Caxias, 20 de maio de 2026. Eu, Thays de Souza Pacheco, (Thays de Souza Pacheco), Escrevente, Mat. 94/23529, averbei. E eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EFDD 33451 CYR.**

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula nº 30365 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei Federal nº 6.015 de 31/12/1973, dela constando todos os eventuais ÔNUS REAIS reconhecidos por Lei que grave o referido imóvel objetivo desta matrícula, e não havendo no indicador pessoal, qualquer **INDISPONIBILIDADE**, para os respectivos detentores do domínio e dos direitos relativos ao mesmo o que dou fé.

Duque de Caxias, 20/05/2026

A presente certidão foi emitida digitalmente.

Emolumentos..:	R\$ 1.249,12
Fundgrat.....:	R\$ 22,54
Lei 3217.....:	R\$ 225,54
Fundperj.....:	R\$ 95,86
Funperj.....:	R\$ 95,86
Funarpen	R\$ 67,65
ISS.....:	R\$ 57,51
Total.....:	R\$ 1.790,41

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDD 33452 HKI
Consulte a validade do selo em:
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

