

# 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

18.176

FICHA

01

VERSO

**IMÓVEL:** Prédio nº 430 - Casa XI da Rua Augusto de Castro, constituída de dois pavimentos, edificada em terreno que mede 9,58m de frente para a área de uso comum servidão, igual largura na linha dos fundos, confrontando com o lote 11; por 5,50m de extensão de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com a casa IX, pelo lado esquerdo com de uso comum destinada a Locação de Bombas e Equipamentos, tendo uma área construída no 1º pavimento de 22,35m², e uma área construída no 2º pavimento de 32,00m² e uma área de projeção ao segundo pavimento de 4,70m², sendo sua área total construída de 59,05m²; área livre descoberta de uso exclusivo/privativo de 30,44m²; área livre descoberta uso comum servidão de 17,58m², área total da unidade de 107,07m², participação no condomínio de 67,78m² e uma fração ideal de 67,78/750,00 ou de 0,0903735, da totalidade do terreno designado por **lote nº 10 da quadra 17 da Rua Augusto Castro (antiga Rua "7")**, situado no lugar denominado "Jardim Imbariê", no 3º Distrito deste Município, dentro do perímetro urbano, medindo 15,00m de frente para a Rua Augusto Castro (antiga Rua "7"), igual largura na linha dos fundos, confrontando com o lote 15, pelo lado direito 50,00m, confrontando com o lote 11 e pelo lado esquerdo 50,00m, confrontando com o lote 09, distando 30,00m pelo lado direito da interseção dos alinhamentos da esquina da Rua 19, sendo os lotes confrontantes de propriedade da vendedora ou sucessores. Código imobiliário nº 3.3.159.022.011 e inscrição nº 4858381

**PROPRIETÁRIA:** PRIMAVERA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA-ME, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.495.329/0001-73, e no NIRE sob o nº 33209429230, com sede em Jardim Primavera, nesta cidade. **FORMA DE AQUISIÇÃO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias, no livro 423, às fls. 45/47, ato nº 25, em 06/04/2015. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 9.339-A, R.02, Av.03, R.04 e Av.05, das fichas 01 e 02, desta Circunscrição. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 14 de março de 2017. Eu *[Assinatura]* (Nathália Pinto Ferreira), Estrevente, Mat. 94/13442, matriculei. E eu, *[Assinatura]* (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino.

**AV.01/MAT. 18.176. RETIFICAÇÃO DE METRAGEM DE UNIDADE.** De acordo com requerimento datado de 13/09/2017, instruído com a Planta assinada pela proprietária e pelo Engenheiro Civil e Sanitarista Ambiental Gilmar Paulo Guerra, CREA/RJ nº 82-1-03820-7-D, fica averbado a **retificação da metragem do Prédio nº 430 - Casa XI, assim descrito e caracterizado: PRÉDIO Nº 430 - CASA XI** - constituída de dois pavimentos, edificada em terreno que mede 9,58m de frente para a área livre descoberta de uso comum/servidão, igual largura na linha dos fundos, confrontando com o lote 11; por 5,50m de extensão de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com a casa IX, pelo lado

CONTINUA NO VERSO

Nº 18.176

# 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 18.176	FICHA 01 VERSO
---------------------	----------------------

esquerdo com a área de uso comum destinada a Locação de Bombas e Equipamentos; tendo uma área construída no 1º pavimento de 22,30m² e área construída no 2º pavimento de 32,10m² e uma área de projeção ao segundo pavimento de 9,40m², tendo sua área total construída de 54,40m²; área total livre descoberta de uso exclusivo/privativo de 30,44m²; área livre descoberta uso comum/servidão de 17,58m², sendo a área total da unidade de 102,42m², participação no condomínio de 68,22m² e uma fração ideal de 68,22/750,00, ou 0,09096000/1,000, ou ainda 9,096000%. A edificação é dividida internamente em 2 pavimentos: térreo com sala, cozinha, área de serviço; superior com 2 quartos e banheiro, com uma área total construída de 54,40m². **Protocolo nº 33.304.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 19 de setembro de 2017. Eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, averbei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECDL 76546 GHG**

18.176

Nº

**R.02/MAT. 18.176. TÍTULO: COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: PRIMAVERA CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - ME**, identificada na matrícula. **ADQUIRENTE: THIAGO DA CRUZ SPALLA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador da carteira nacional de habilitação nº 03300917217, expedida pelo DETRAN/RJ, em 19/10/2017, onde consta a do DIC/RJ nº 205588650, inscrito no CPF sob o nº 056.283.087-14, residente e domiciliado em Ramos/RJ. **FORMA DO TÍTULO:** Nos termos do contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia - programa minha casa, minha vida - PMCMV - Recursos FGTS com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor, datado de 11/04/2018, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, no âmbito do programa minha casa, minha vida - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09. **VALOR: R\$ 135.000,00**, pagos da seguinte forma: R\$ 627,32, com recursos próprios; R\$ 12.430,68, valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; R\$ 13.942,00, valor do desconto complemento concedido pelo FGTS e R\$ 108.000,00, por financiamento concedido pela credora abaixo identificada. O ITBI foi pago através do DAM nº 2018/00072676, no valor de R\$ 1.080,00, em 17/04/2018. Foram realizadas as consultas dos BIB's no Banco de Dados da Corregedoria Geral da Justiça em nome da transmitente sob os nºs 0154318042410771 e 0154318042430088, em 24/04/2018. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 25/04/2018. **Protocolo nº 34.697.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de abril de 2018. Eu, Shyrlene dos Santos Silva, (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat.94/9596, registrei. E eu, Diego Ferreira de Pontes, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. **SELO Nº ECJJ 11291 WKW**

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

# REGISTRO GERAL

(Art. 173, Parágrafo Único, Lei 6015)

MATRÍCULA	FICHA
18176	2
	VERSO

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

**R.03/MAT. 18.176. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDOR FIDUCIANTE: THIAGO DA CRUZ SPALLA**, qualificado no R.02. **CREDORES FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, o devedor 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-se o devedor fiduciante possuidor direto e a CEF possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS. VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 108.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: PRICE. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses. TAXA ANUAL DE JUROS: Nominal de 5,00% e Efetiva de 5,1161%. ENCARGO MENSAL: R\$ 602,03. VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL: Em 11/05/2018 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 135.000,00, para fins de venda em Leilão Público. As demais cláusulas e condições constante do título. Protocolo nº 34.697. O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 25 de abril de 2018. Eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat.94/9596, registrei. E eu, (Diego Ferreira de Pontes), Oficial Substituto, Mat. 94/18370, subscrevo e assino. SELO Nº ECJJ 11292 UBA**

**AV.04/MAT. 18.176. INTIMAÇÃO.** Conforme o Ofício nº 523121/2024- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CESAV/BU, expedido pela credora acima identificada, datado de 08/10/2024, o mutuário: **THIAGO DA CRUZ SPALLA, inscrito no CPF sob o nº 056.283.087-14**, foi intimado através do Ofício nº 170591/2024, datado de 08/10/2024, expedido pelo 3º Ofício de Justiça de Duque de Caxias - RJ, a quitar a dívida no valor de **R\$ 3.621,29**, no prazo de 15 dias, sendo a notificação negativa, pois o mesmo mudou-se para local ignorado. Informação confirmada com a Sra. Jenifer (Administração); notificação cumprida em 31/01/2025, às 11:05h, conforme certificado de notificação, registro nº 010220. **Protocolo nº 60.770.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 26 de maio de 2025. Eu, [assinatura], (Monica Fernandes do Nascimento), Escrevente, Mat. 94/18502, averbeei. E eu, [assinatura], (Shyrlene dos Santos Silva), Substituta, Mat. 94/9596, subscrevo e assino. **SELO Nº EEXV 94685 DJJ**

Nº

D

**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 18176	FICHA 2
	VERSO

**AV.05/MAT. 18.176. INTIMAÇÃO POR EDITAL.** Conforme publicações de Intimações por editais n°s 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, o mutuário: **THIAGO DA CRUZ SPALLA, inscrito no CPF sob o n° 056.283.087-14**, foi intimado a quitar a dívida no valor de R\$ 3.621,29, no prazo de 15 dias, referente ao contrato de financiamento imobiliário constante do R.03 desta matrícula. **Protocolo n° 64.235.** O referido é verdade e dou fé. Duque de Caxias, 06 de junho 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 N° EEYG 33994 TQT**

**AV.06/MAT. 18.176. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE.** Nos termos do Requerimento de Consolidação de Propriedade de Imóvel, datado de 30/04/2025, 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 n° 74 de 06/08/2013, **VALOR DO BEM: R\$ 141.125,67.** O ITBI n° 94656/2025, foi pago através do DAM n° 41878758, no valor de R\$ 2.822,51, pago em 24/04/2025, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 135.000,00. Foi realizada a consulta da Indisponibilidade no Banco de dados da CNIB, conforme provimento 39/2014, em 26/05/2025. **Protocolo n° 64.235.** Duque de Caxias, 06 de junho 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 N° EEYG 33995 FGY**

Nº

**CERTIDÃO**

**Certifico e dou fé** que a presente cópia é reprodução autêntica de todos os atos constantes da matrícula 18176 a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 da lei Federal n° 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\$ 922,16**  
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\$ 1.328,20**

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EEYG 33996 ASD**  
Consulte a validade do selo em:  
<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>



Duque de caxias, 06/06/2025.



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Y32QB-3UKEP-3KERA-S7SUU

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/Y32QB-3UKEP-3KERA-S7SUU>

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

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