

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

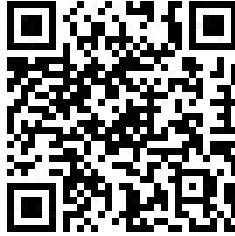
CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19006 / CNM: 092148.2.0019006-49 / Recibo: 18285 / Data da Certidão: 04/08/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 19006 extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6015/73 dela constando todos os ônus, condições ou quaisquer outros atos referentes ao imóvel matriculado. DOU FÉ. Nilópolis-RJ, aos 04 de agosto de 2025. Eu Mat. 94.215/14 Escrevente, subscrevo e assino.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 5,43 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 158,16.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEZC 54262 QGM
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Cláudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19006 / CNM: 092148.2.0019006-49 / Recibo: 18285 / Data da Certidão: 04/08/2025.

IMÓVEL= Prédio número 470 casa 35 (quatrocentos e setenta, casa trinta e cinco) da rua Vicente Celestino, inscrição municipal registro número 00433770, com 118,28m² de área construída, 14,897m² de área comum, 3,92m² de área livre descoberta, 99,967m² de propriedade privada, 0,05645 de cota de terreno, e 5,645% de fração ideal do terreno, lote número 46 (quarenta e seis) da mesma rua, medindo, 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) e frente e de fundos, por 100,00m (cem metros) de extensão da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 1.250,00m²., confrontando, pelo lado direito com parte do lote de terreno número 48 da mesma rua e com os fundos dos lotes 50-A, 50-B, 50-C, 50-D, 50-E, 50-F e 50-G, todos da rua Particular de vila, atual rua Emília da Nave Pinto número 540, à esquerda com terras de José Moreira ou sucessores, e nos fundos com quem de direito, dentro perímetro urbano. **Estando o referido prédio em perfeitas condições de uso, ocupação e habite-se, conforme certidão de número 0032/SEM HAB/2022, datada de 18 de Janeiro de 2022. Existe uma área comum de 268,15m².** PROPRIETÁRIA: **EMPRESA INDIVIDUAL DONA ZILDA FERONE SPE EIRELI**, inscrita no CNPJ sob o número 41.364.681/0001-54, com sede na rua Vicente Celestino número 470, lote 46, em Nilópolis- RJ, inscrita no CNPJ sob o número 41.364.681/0001-54, representada por seu sócio **JOSÉ PORFIRIO DE BRITO**, brasileiro, divorciado, piloto de linha área, portador da carteira de identidade número 01339448599 do CNH-DETRAN-RJ, e do CPF sob o número 564.337.867/15, residente no Rio de Janeiro. REGISTRO ANTERIOR: Adquirido pela proprietária através da escritura de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório do 10º Ofício de Nova Iguaçu - RJ, no livro número 353, folhas 171/173, ato 068, em 30 de março de 2021, devidamente registrada no livro número 2, ficha 01, sob o R-5 da matrícula número 11.786. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 19 de agosto de 2022. O Substituto.

R-1-19.006= Nos termos do Contrato de compra e venda de imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 17 de outubro de 2022, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei número 4.380, de 21 de agosto de 1964, : **EMPRESA INDIVIDUAL DONA ZILDA FERONE SPE EIRELI**, qualificada acima, representada por seu sócio **JOSÉ PORFIRIO DE BRITO**, também já qualificado acima, **vendeu para FRANCILENE DE ARAUJO PEREIRA DE SOUZA**, brasileira, psicóloga, portadora da identidade número 57296 expedida pelo Conselho Regional de Psicologia - RJ, e do CPF sob o número 083.388.747/52, e seu marido, **DOUGLAS BALDUINO DE SOUZA**, brasileiro, porteiro de edifício, portador da identidade número 209832955 do DETRAN-RJ, e do CPF sob o número 119.754.777/07, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes em Mesquita -RJ, pelo preço de R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), pagáveis da seguinte forma: Recursos próprios: R\$88.000,00; Recursos do FGTS: R\$00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$352.000,00 o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. Certifico que fica arquivado em cartório do contrato e as certidões negativas de praxe, que será recolhida a DOI à Receita Federal, no prazo legal, e , ainda, que deixa de ser recolhida a taxa referente à Lei 3217/99, e que foram recolhidas as taxas referentes à FUNPERJ e FUNDPERJ. Consultas números: BIB nº01623.22.10.31.58.422 e CNIB nº 07eb.0a4f.aa73.e81a.2275.b9ff.0dbb.6bcd.81ff.4adf : O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 31

Nilópolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Cláudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilópolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19006 / CNM: 092148.2.0019006-49 / Recibo: 18285 / Data da Certidão: 04/08/2025.

de outubro de 2022. O Substituto. SELO EDUJ54189

R-2-19006= Nos termos do Contrato mencionado no R-1, **FRANCILENE DE ARAUJO PEREIRA DE SOUZA, e seu marido DOUGLAS BALDUINO DE SOUZA, qualificados acima no R-1, DERAM EM GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA A FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob o número 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador URSULA MARCELY COSME TORTORA SOARES, qualificada no contrato, para pagamento da dívida no valor de R\$352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais), pagáveis no prazo de 360 prestações mensais e consecutivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização PRICE, à taxa nominal de juros de 8,6395% a.a., efetiva de 8,9900%a.a., sendo que a primeira prestação no valor de R\$2.741,45, com vencimento para o dia 17 de novembro de 2022; juntamente com as prestações mensais, os devedores pagarão as taxas de seguros no valor de R\$145,90, taxa de administração no valor de R\$25,00, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os referidos acessórios, correspondente na data do contrato a R\$2.912,35, o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. **Fica fazendo parte do presente registro a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DE NÚMERO 1.4444.1949764-4** série 1022, datada de 17 de outubro de 2022, emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, em que figura como devedores FRANCILENE DE ARAUJO PEREIRA DE SOUZA e seu marido DOUGLAS BALDUINO DE SOUZA como credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, valor do crédito R\$ 352.000,00 e como objeto o imóvel acima descrito. Certifico que deixa de ser recolhida à taxa referente à Lei 3217/99, e foram recolhidas as taxas referentes à FUNPERJ e FUNDPERJ. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 31 de outubro de 2022. O Substituto. SELO EDUJ 54190 BQZ

AV-3-19006= A requerimento de acordo com Ofício nº 398857/2023- CEF- CESAV/BU, datado de 04 de agosto 2023, Fica anotada a notificação extrajudicial de acordo com § 1º do art, 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 16 de outubro de 2023. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EEPH15113 HAR

AV-4-19006= A requerimento de acordo com Ofício nº 504642/2024- CEF- CESAV/BU, datado de 26 de julho 2024, Fica anotada a notificação extrajudicial de acordo com § 1º do art, 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 20 de agosto de 2024. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EETJ09298 UNG

AV-5-19006= A requerimento de acordo com Ofício nº 554133/2024, Caixa Econômica Federal-CEF, datado de 26 de dezembro de 2024. Fica anotada a notificação extrajudicial de acordo com § 1º do art, 26 da lei 9514/97, para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 09 de janeiro de 2025. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EEVQ58967 ILU

AV-6- 19006- A requerimento de acordo com Ofício nº 554133/2024, Caixa Econômica Federal-

Nilopolis 01 Ofício de Justiça-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Ana Claudia Ramalho Bandeira da Rocha Oliveira

Estrada Antonio Jose Bittencourt , Nº 70, Centro, Nilopolis / RJ
E-mail: cartorionilopolis1@gmail.com
Telefone: (21)3760-3565

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 19006 / CNM: 092148.2.0019006-49 / Recibo: 18285 / Data da Certidão: 04/08/2025.

CEF, datado de 27 de junho de 2024, fica averbado a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE a favor da CREDORA. Certifico que foi pago o ITBI guia nº 3571/2025 datado de 13 de junho 2025, no valor de R\$9.107,93, avaliado em R\$455.396,73. Para todos os efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 08 de julho de 2025. O Substituto. Selo de Fiscalização nº EBWH96546 SMF



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Y53TJ-UG6F7-84BQR-VQSFM

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

Matheus Miranda Da Silva Hilario (CPF ***.665.437-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/Y53TJ-UG6F7-84BQR-VQSFM>

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

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