

**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: 18988 / CNM: 092148.2.0018988-06 / Recibo: 18217 / Data da Certidão: 15/07/2025.

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 18988 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 15 de julho 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  
**EBWH 96661 ZBB**

Consulte a validade do selo em:  
[www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/](http://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: 18988 / CNM: 092148.2.0018988-06 / Recibo: 18217 / Data da Certidão: 15/07/2025.

**IMÓVEL** = Prédio número 470 casa 23 (quatrocentos e setenta, casa vinte e três) da rua Vicente Celestino, inscrição municipal registro número 00433877, com 66,67m<sup>2</sup> de área construída, 14,897m<sup>2</sup> de área comum, 3,92m<sup>2</sup> de área livre descoberta, 85,487m<sup>2</sup> de propriedade privada, 0,04825 de cota de terreno, e 4,825% 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 1.250,00m<sup>2</sup>., 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 0026/SEM HAB/2022, datada de 18 de Janeiro de 2022. Existe uma área comum de 268,15m<sup>2</sup>.

**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, 03 de fevereiro de 2022. O Substituto.

**R-1-18.988** = Nos termos do Contrato de compra e venda de imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 11 de novembro 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 CARLOS EDUARDO LUCINDO ARAÚJO**, brasileiro, atleta profissional e técnico em desportos, solteiro, não mantendo união estável, portador da carteira de identidade número 277676649 do DETRAN-RJ, e do CPF sob o número 154.906.697/80, residente nesta cidade, pelo preço de R\$320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), pagáveis da seguinte forma: Recursos próprios: R\$64.000,00; Recursos do FGTS: R\$00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$256.000,00 o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. Certifico foi pago o ITIBI nº 2123/2022, no valor de R\$ 4.757,02 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: 9f7e.df68.702b.b6bc.b9a3.d85f.151c.232d.f9c3.8bbb, 01623.22.11.30.22.320. O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 30 de novembro de 2022. O Substituto. SELO EDUJ54660 BXH

**R-2-18.988** = Nos termos do Contrato mencionado no R-1, **CARLOS EDUARDO LUCINDO**

**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: 18988 / CNM: 092148.2.0018988-06 / Recibo: 18217 / Data da Certidão: 15/07/2025.

**ARAÚJO, qualificado acima no R-1, DEU 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 TORTORA, qualificada no contrato, para pagamento da dívida no valor de R\$256.000,00 (duzentos e cinquenta e seis 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\$1.993,78, com vencimento para o 12 de dezembro de 2022; juntamente com as prestações mensais, o devedor pagará as taxas de seguros no valor de R\$44,93, 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\$2.063,71 o imóvel acima matriculado, sem condições especiais. **Fica fazendo parte do presente registro a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO DE NÚMERO 1.4444.1968728-1** série 1122, datada de 11 de novembro de 2022, emitida nos termos da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, em que figura como devedor CARLOS EDUARDO LUCINDO ARAUO como credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, valor do crédito R\$256.000,00 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 - FUNDPERJ - FURNARPEN O referido é verdade e dou fé. Nilópolis, 30 de novembro de 2022. O Substituto. SELO EDUJ54661 WRW

AV-03= 18988- Nos termos do Ofício nº 541704/2024- Caixa Econômica Federal, datado de 19 de novembro 2024. Fica averbada a intimação extrajudicial, conforme § 1º artigo 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 EEVQ58979 OKA

AV-04=18988- A requerimento de acordo com Ofício nº 541704/2024, Caixa Econômica Federal-CEF, datado de 23 de junho de 2025. Fica averbado na presente matrícula a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE a favor da CREDORA. Certifico que foi pago o ITBI guia nº 3524/2025 datado de 03/06/2025, no valor de R\$6.400,00, 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 EBWH96539 AVD



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C4MU3-9KT5V-SFU4V-NDFWS

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/C4MU3-9KT5V-SFU4V-NDFWS>

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

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