



Valide aqui este documento

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO

CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CERTIDÃO ELETRÔNICA

PÁG.:001 DE 005

MATRÍCULA: 00014918

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ
THAIS VIEGAS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br · CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

REGISTRO GERAL LIVRO 2

MATRÍCULA

00014918

FICHA

001

DATA: 23 setembro de 2020.-

IMÓVEL: Lote de Terreno n.º 01 (um) da quadra 04 (quatro), atualmente lançado sob o n.º 107 da Rua Ornela Soares, do Loteamento denominado "BEM VIVER CAMPOS", situado na zona urbana do 2.º distrito do município de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, com as seguintes características: um terreno de esquina de quadra, com 12,85 metros de frente para a Rua 01, sendo 5,00 m em segmento retilíneo e 7,85 m em curva de 5,00 m de raio; com 10,00 metros nos fundos, confrontando com o lote L 36; com 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote L 02; com 15,00 metros do lado direito, confrontando com a Rua 15; e com uma área total de 194,63 metros quadrados.- Dito imóvel encontra-se inscrito na PMCG sob o n.º 215.318, tendo como Código de Logradouro o n.º 44.326.- PROPRIETÁRIO: DONANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º.30.405.666/0001-90, estabelecida na Rua Baronesa da Lagoa Dourada, n.º. 165, parte, centro, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, representada pelo seu sócio Marcelo Motta Carneiro, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade profissional inscrição n.º.136.505, expedida pela OAB/RJ, inscrito no CPF/MF sob o n.º.072.427.647/50, residente e domiciliado na Rua Manoel Teodoro, n.º 160, apartamento n.º. 415, Parque Santo Amaro, neste município de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro; e, URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S/A, anteriormente denominada Urbamais Properties e Participações S.A., sociedade anônima fechada com sede no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, n.º. 2.720, sala 202, bairro Estoril, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 10.571.175/0001-02, representada neste ato por seu Diretor, Flávio Araújo, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade n.º. M-2.518.310 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n. 684.056.186-00, com endereço comercial na Av. Raja Gabaglia, n. 2720, sala 202, bairro Estoril, Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, conforme seu Estatuto Social e ata da reunião do Conselho de Administração realizada em 30/06/2.014, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE n.º.3130010149-5, arquivado sob o n.º. 5358929, em 21/08/2.014.- Dito imóvel oriundo de loteamento devidamente registrado sob o n.º 11.716, Livro 2, Ficha 01, desta 3.ª Circunscrição Territorial de Imóveis.- Oficial: *[Assinatura]*

Iris Fernanda G. L. Pessanha
Substituta
Matrícula: 94.9318

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: Certifico e dou fé, haver prenotado em 05/04/2021, sob o n.º 31.884, Instrumento Particular de Compra e Venda.- Oficial: *[Assinatura]*

Iris Fernanda G. L. Pessanha
Substituta

R.1/14.918.- COMPRA E VENDA.- Por meio de Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda n.º 94.9318 Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, n.º 8.4444.2484783-4, datado de 25/02/2021, as proprietárias Donana Empreendimentos Imobiliários LTDA e Urba Desenvolvimento Urbano S/A, já qualificadas, transmitiram a ROSENILDA DE SOUZA EMERENCIO, brasileira, solteira que declara não possuir união estável, nascida em 02/01/1994, filha de Benedito Fagundes Emerencio e Eliane Gonçalves de Souza Emerencio, técnica de química, portadora da carteira de identidade n.º 034032569, expedida pelo Conselho Regional de Química/RJ em 15/03/2019, inscrita no CPF/MF sob o n.º 144.312.807-40, residente e domiciliado na Avenida Francisco Lamego, n.º 127, Parque Jardim

CONTINUA NO VERSO...

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX8XR-AGNBB-N8MD6-6ELKP>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO
CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CERTIDÃO ELETRÔNICA

PÁG.:002 DE 005

MATRÍCULA: 00014918

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ
THAIS VIEGAS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

REGISTRO GERAL LIVRO 2

MATRÍCULA

00014918

FICHA

001V

40, residente e domiciliado na Avenida Francisco Lamego, n.º 127, Parque Jardim Carioca, nesta cidade de Campos dos Goytacazes, estado do Rio de Janeiro, o imóvel aqui matriculado, pelo valor de R\$55.696,32 (cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais e trinta e dois centavos), valor da compra e venda, conforme item B.4 do referido contrato. Imóvel avaliado pela repartição fiscal competente em R \$148.550,00 (cento e quarenta e oito mil, quinhentos e cinquenta reais), valor este que serviu de base para os emolumentos.- O ITBI foi isento conforme Lei 8140, ART. 4º de 29/12/2009, através da guia da PMCG n.º 144.994.- Foi realizada consulta referente a indisponibilidade junto ao BIB da CGJ-RJ, em 28/04/2.021, sob os n.ºs 01514.21.04.28.01.688 e 01514.21.04.28.01.694, em nome das outorgantes vendedoras.- Foi realizada a consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: c07f. 7af5. 163d. 2d8a. 71ed. c487. 4eac. 9df5. f2f0. f5a5 e 136a. 9683. 3b13. e496. 3d1b. 046c. 9a2b. fce5. e5e6. d460, em nome das outorgantes vendedoras.- Prenotação n.º 31.884 de 05/04/2021.- Campos dos Goytacazes, 03 de maio de 2021. Eu, *Iris Fernanda Gomes*, Leonardo Pessanha, Substituta, procedi ao presente registro. Oficial: *Thais Viegas Santos* - Delegatária, matrícula n.º90/259.- Selo Eletrônico Número: EDTR 13824 ORX.-

Iris Fernanda G. L. Pessanha

Substituta

Matricula: 94/9318

R.2/14.918.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Por meio de Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela, n.º 8.4444.2484783-4, datado de 25/02/2021, fica registrada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º. 00.360.305/0001-04, tendo como devedora fiduciante ROSENILDA DE SOUZA EMERENCIO, acima qualificada, para garantia da dívida no valor financiado de R \$148.550,00 (cento e quarenta mil, quinhentos e cinquenta reais), com taxa anual de juros nominal de 8.1600% e efetiva de 8.4722% ao ano, vencendo-se o 1.º encargo mensal em 24/03/2021 cuja dívida será amortizada em 360 (trezentos e sessenta) meses. O valor destinado à venda e compra do terreno e o mútuo para construção do imóvel objeto desse contrato é de R\$185.696,32 (cento e oitenta e cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais e trinta e dois centavos), composto pela integralização dos seguintes valores: Financiamento da Caixa: R\$148.550,00; e, Recursos próprios: R\$37.146,32. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias e melhoramentos, construções e instalações. Para efeito do disposto no artigo 24, VI da Lei 9.514/ 97 as partes avaliam o bem dado em garantia em R\$197.000,00. As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de cláusulas. O ITBI foi isento conforme Lei 8140, ART. 4º de 29/12/2009, através da guia da PMCG n.º 144.994.- Foi realizada consulta referente a indisponibilidade junto ao BIB da CGJ-RJ, em 28/04/2.021, sob o n.º 01514.21.04.28.09.712, em nome da devedora fiduciante, bem como consulta referente as informações sobre escrituras lavradas nos termos da Lei 11.441/07 no Banco de Dados da CGJ-RJ, em 28/04/2.021 sob o n.º 01514.21.04.28.31.716, em nome da devedora fiduciante. Foi realizada a consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: 9922. 3ef7. c4e0. 89e1. defc. 19ba. 4695. 49f1. a68e. 7156, em nome da devedora fiduciante.- Prenotação n.º 31.884 de 05/04/2021.- Campos dos Goytacazes, 03 de maio de 2021. Eu, *Iris Fernanda Gomes*, Leonardo Pessanha, Substituta, procedi ao presente registro. Oficial: *Thais Viegas Santos*

Iris Fernanda G. L. Pessanha

Substituta

Matricula: 94/9318

CONTINUA NA FICHA 002

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX8XR-AGNBB-N8MD6-6ELKP>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado





Valide aqui este documento

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO

CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CERTIDÃO ELETRÔNICA

PÁG.:003 DE 005

MATRÍCULA: 00014918

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

4º OFICIO DE JUSTICA DE CAMPOS - RJ
THAIS VIEGAS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

REGISTRO GERAL LIVRO 2

MATRÍCULA

00014918

FICHA

002

Thais Viegas Santos - Delegatária, matrícula nº.90/259.- Selo Eletrônico Número: EDTR 13826 SWB.-

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: Certifico e dou fé, haver prenotado em 09/06/2023, sob o n.º 34.117, Requerimento.- Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula nº.90/259.-

AV.3/14.918.- INTIMAÇÃO/NÃO PAGAMENTO.- Por meio de ofício n.º 382733/2023, assinado pelo representante da credora Caixa Econômica Federal-CEF, datado de 07/06/2023, instruído com Planilha de Débitos fornecida pela Caixa Econômica Federal-CEF, atualizada até 07/06/2023 e em cumprimento ao parágrafo 1.º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, fica averbado que foi realizada a notificação da Sra. Rosenilda de Souza Emerencio, através de Intimação, datada de 09/06/2023, emitida pelo Cartório do 4.º Ofício de Justiça desta Comarca de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro. Certificou o Cartório de Títulos e Documentos do 8.º Ofício de Justiça desta cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, que diligenciando nos endereços constantes na presente notificação, quais sejam: Avenida Francisco Lamego n.º 127, Parque Jardim Carioca, neste município de Campos dos Goytacazes-RJ, no dia: 13/06/2023 às 15h; Rua Tenente Coronel Cardoso, n.º 873, Centro, neste município de Campos dos Goytacazes-RJ, no dia: 20/06/2023 às 15h; e, Rua Ornela Gomes, n.º 107, Lote 01 Quadra 04, Loteamento Bem Viver Campos, neste município de Campos dos Goytacazes-RJ, no dia: 22/06/2023 às 15h, o funcionário do referido cartório de títulos e documentos informou que no primeiro endereço foi atendido por uma Sra. que se apresentou apenas como Andreia, informando que a notificada foi inquilina por 02 anos e que não reside mais no imóvel, não informando seu atual paradeiro. No segundo endereço, o funcionário do referido cartório de títulos e documentos, informou que foi atendido pelo porteiro que se apresentou apenas como Luiz Antonio de Souza, informando que não tem moradora no local com o nome da notificada, sendo efetuada a busca no sistema do condomínio. E, no terceiro endereço, o funcionário do referido cartório de títulos e documentos informou que a "Rua Ornela Gomes, n.º 107, Lote 01 Quadra 04", não foi localizada. Foi pedido informações de moradores do local, que não souberam informar onde se localizaria tal rua. Sendo assim, por estar em local incerto, a Sra. Rosenilda de Souza Emerencio, deixou de ser notificada de todos os termos da presente carta de notificação. Informo, ainda, que em 27/06/2023 foi solicitada a publicação de edital de intimação do notificado, tendo sido a última publicação realizada em 30/06/2023. Informo por fim, em cumprimento ao parágrafo 7.º do artigo 26 da Lei n.º 9.514/97, para os fins do artigo 27 da Lei n.º 9.514/97, que fica averbado o decurso do prazo estipulado em Lei para o pagamento de mora, constituída por financiamento junto a credora Caixa Econômica Federal CEF acima mencionada, sem que até a presente data, houvesse o comparecimento do(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s) nesta serventia para pagamento do débito existente, garantindo assim, o direito de consolidação do imóvel em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, nos termos do Art. 26 §7º da Lei 9514/97, após o cumprimento das formalidades legais. Prenotação n.º 34.117 de 09/06/2023.- Campos dos Goytacazes, 24 de julho de 2023. Eu, Íris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi a presente averbação. Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula nº. 90/259.- Selo Eletrônico Número: EEKC 19536 STX.-

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX8XR-AGNBB-N8MD6-6ELKP>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO

CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CERTIDÃO ELETRÔNICA

PÁG.:004 DE 005

MATRÍCULA: 00014918

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ
THAIS VIEGAS SANTOS - TABELLÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO - CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
TEL (22) 2726-5449 / (22) 30566180
E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

REGISTRO GERAL LIVRO 2

MATRÍCULA

00014918

FICHA

002V

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: Certifico e dou fé, haver prenotado em 10/10/2023, sob o n.º 34.361, Requerimento.- Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º 90/259.-

AV.4/14.918.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.- Por meio de requerimento, assinado eletronicamente pelo representante da credora Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 19/09/2023, instruído com documentação própria e em cumprimento ao parágrafo 7º. do artigo 26 da Lei n.º.9.514/97, para os fins do artigo 27 da Lei n.º.9.514/97, fica averbada a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. O ITBI foi recolhido na importância de R\$4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais), através da guia de ITBI da PMCG n.º 160.404, em 18/09/2023, na agência da Caixa Econômica Federal - CEF. Prenotação n.º 34.361 de 10/10/2023.- Campos dos Goytacazes, 18 de outubro de 2023. Eu, Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi a presente averbação. Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º. 90/259.- Selo Eletrônico Número: BEPK 32841 HMS.-

AV.5/14.918.- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Por meio de requerimento, assinado eletronicamente pelo representante da credora Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 19/09/2023, fica averbado o cancelamento do registro da alienação fiduciária que recaia sob o imóvel objeto desta matrícula, feita sob o n.º R.2/14.918, referente ao contrato n.º 8.4444.2484783-4, em virtude da consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, feita acima na AV.4/14.918, ficando desta forma, dito imóvel liberado do referido ônus. Prenotação n.º 34.361 de 10/10/2023.- Campos dos Goytacazes, 18 de outubro de 2023. Eu, Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi a presente averbação. Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º. 90/259.- Selo Eletrônico Número: EEPK 32845 LQX.-

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX8XR-AGNBB-N8MD6-6ELKP>



Valide aqui
este documento

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE CAMPOS - RJ

RUA 21 DE ABRIL, 247 - CENTRO

CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ

E-MAIL: rgi@4oficiocampos.com.br CELULAR/WHATSAPP: (22) 99754-2608

CERTIDÃO ELETRÔNICA

PÁG.:005 DE 005

MATRÍCULA: 00014918

CÓDIGO CNM: 090712.2.0014918-33

CERTIFICADO ser esta a **REPRODUÇÃO AUTÊNTICA DO ASSENTAMENTO A QUE SE REFERE**, contendo a **SITUAÇÃO JURÍDICA, INTEIRO TEOR** e conforme data o histórico **VINTENÁRIO DA MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO ACIMA**; e caso a presente certidão expresse imóvel definido com titularidade regular **SEU CONTEÚDO É SUFICIENTE PARA FINS DE COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE, DIREITOS E EVENTUAIS ÔNUS REAIS OU GRAVAMES E AINDA RESTRIÇÕES SOBRE O IMÓVEL - ART. 19, § 11 DA LEI Nº 6.015/73**. CERTIFICAÇÃO DE PRENOTAÇÕES EXISTENTES (Código Normas – Art. 1.055, § 1º): Certifico que não consta protocolo de título vinculado à matrícula. Emolumentos: R\$ 93,59 – (TAB.20-04.6 – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 18,71 – (20% - FETJ – Lei Estadual nº 3.217/99); R\$ 4,67 - (5% - FUNDPERJ – Lei Estadual nº 4.664/2005); R\$ 4,67 – (5% - FUNPERJ – Lei Estadual nº 111/2006); R\$ 3,74 – (4% - FUNARPEN – Lei Estadual nº 6.281/2012); R\$ 1,87 – (2% - Reemb. Atos gratuitos e PMCMV – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 4,93 – (5% - ISS Municipal – Lei Municipal Complementar nº 282/2018); Selo de Fiscalização: R\$ 2,48; TOTAL: R\$ 134,66. CERTIDÃO EMITIDA EM: 20/10/2023 ÀS 12:26:51; PEDIDO Nº 00016490; RECIBO N.º: 0008069/23.001. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEPK 33051 BFK

Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 20 DE OUTUBRO DE 2023

Assinado Digitalmente por:

IRIS FERNANDA G. LEONARDO PESSANHA - SUBSTITUTA - MAT.: 94/9318

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX8XR-AGNBB-N8MD6-6ELKP>