



Valide aqui a certidão.

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) 99754-2608
E-Mail: rgi@4oficiocampos.com.br

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA
00014963

FICHA
001

DATA: 12 de janeiro de 2021.-
IMÓVEL: Lote de Terreno n.º 35 (trinta e cinco) da quadra 12 (doze), atualmente lançado sob o n.º 12 da Rua Henrique Rosário, 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 meio de quadra, com 8,00 metros de frente para a antiga Rua 15, atual Rua Henrique Rosário; com 8,00 metros nos fundos, confrontando com o lote L 04; com 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote L 36; com 20,00 metros do lado direito, confrontando com a L 34; e com uma área total de 160,00 metros quadrados.- Dito imóvel inscrito na PMCG sob o n.º 203.838 e código de logradouro o n.º 44.482.- 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: Iris Fernanda G. L. Pessanha

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: Certifico e dou fé, haver prenotado em 03/08/2021, sob o n.º 32.259, Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária.- Oficial: Iris Fernanda G. L. Pessanha

R.1/14.963.- COMPRA E VENDA.- Por meio de Contrato por Instrumento Particular de Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), n.º 8.4444.2500190-4, datado de 25/03/2021, as proprietárias Donana Empreendimentos Imobiliários Ltda e Urba Desenvolvimento Urbano S/A, já qualificadas, transmitiram a RAPHAEL DE SOUZA, brasileiro, solteiro e não convivente em união estável, nascido em 06/08/1990, filho de Rosemary de Souza, motorista de veículos de transporte de carga, portador da Carteira de Identidade CNH n.º 04911714575, expedida pelo Detran/RJ em 11/10/2017, inscrito no CPF/MF sob o n.º 139.397.767-77, residente e domiciliado na Rua Alvarenga Prazeres, n.º 142, em Goytacazes, neste município de Campos dos Goytacazes/RJ, o imóvel aqui

CONTINUA NO VERSO...

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PG6H6-KTQCL-74QWX-SMNGL



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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA 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) 99754-2608
E-Mail: rgi@4oficiocampos.com.br

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA

00014963

FICHA

001V

Goitacazes, neste município de Campos dos Goytacazes/RJ, o imóvel aqui matriculado, pelo valor total de R\$61.000,00 (sessenta e um mil reais).- Imóvel avaliado pela repartição fiscal competente em R\$61.000,00 (sessenta e um mil reais).- O ITBI foi isento conforme art. 4º da Lei 8.140 de 29/12/2009, através da guia da PMCG n.º 145.267.- Foi realizada consulta referente a indisponibilidade junto ao BIB da CGJ-RJ, em 13/08/2.021, sob os n.ºs 01514.21.08.13.42.708 e 01514.21.08.13.48.711, em nome das outorgantes vendedoras.- Foi realizada a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: 04a3.c357. fe07. d85f. 397f. 821c. fc78. bec4. ca49. eba1; 9e1a. 05fa. fa3f. 7725. a18d. 6c6c. 6d10. a348. b7ea. 026e, em nome das outorgantes vendedoras.- Prenotação n.º 32.259 de 03/08/2.021.- Campos dos Goytacazes, 13 de agosto de 2.021.- Eu, Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, procedi ao presente registro.- Oficial: Thais Viegas Santos - Delegatária, matrícula n.º.90/259.- Selo Eletrônico Número: EDWY 25610 PUA.-

Iris Fernanda G. L. Pessanha
Substituta

Matrícula: 940318

R.2/14.963.- 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 com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), n.º 8.4444.2500190-4, datado de 25/03/2021, fica registrada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do imóvel objeto desta matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º.00.360.305/0001-04, tendo como devedor fiduciante RAPHAEL DE SOUZA, acima qualificado, para garantia da dívida no valor financiado de R\$123.280,00 (cento e vinte e três mil, duzentos e oitenta reais), com taxa anual de juros nominal de 5.5000% e efetiva de 5.6407% ao ano, vencendo-se o 1.º encargo mensal em 22/04/2021, 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\$154.100,02 (cento e cinquenta e quatro mil, cem reais e dois centavos), composto pela integralização dos seguintes valores: Financiamento da Caixa: R\$123.280,00; Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$17.156,66; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$7.872,36; e, Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$5.791,00. 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\$168.000,00 (cento e sessenta e oito mil reais).- As demais condições são as constantes do contrato, que é composto de cláusulas.- O ITBI foi isento conforme art. 4º da Lei 8.140 de 29/12/2009, através da guia da PMCG n.º 145.267.- Foi realizada consulta referente a indisponibilidade junto ao BIB da CGJ-RJ em 13/08/2.021 sob o n.º 01514.21.08.13.27.714, em nome do devedor 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 13/08/2.021 sob o n.º 01514.21.08.13.07.716, em nome do devedor fiduciante.- Foi realizada a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com o código hash: 2949. f754. 3be7. 2149. 1a67. ddb1. d20d. 464d. b99e. 6561, em nome do devedor fiduciante.- Prenotação n.º 32.259 de 03/08/2.021.- Campos dos Goytacazes, 13 de agosto de 2.021.- Eu, Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, procedi ao presente registro.- Oficial: Thais Viegas Santos - Delegatária, matrícula n.º.90/259.- Selo Eletrônico Número: EDWY 25611 TYF.-

Iris Fernanda G. L. Pessanha
Substituta
Matrícula: 940318

CONTINUA NA FICHA 002

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PG6H6-KTQCL-74QWX-SMNGI



Valide aqui a certidão.

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA 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) 99754-2608
E-Mail: rgi@4oficiocampos.com.br

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA
00014963

FICHA
002

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: certifico e dou fé, haver prenotado em 11/08/2022, sob o n.º 33.328 Requerimento e-intimação.- Oficial: Iris Fernanda G.L. Pessanha

AV.3/14.963.- INTIMAÇÃO/NÃO PAGAMENTO.- Por meio de ofício n.º 300474/2022, assinado pelo representante da credora Caixa Econômica Federal-CEF, datado de 09/08/2022, instruído com Planilha de Débitos fornecida pela Caixa Econômica Federal-CEF, atualizada até 08/08/2022 e em cumprimento ao parágrafo 1º. do artigo 26 da Lei n.º.9.514/97, fica averbado que foi realizada a notificação do Sr. Raphael de Souza, através de Intimação, datada de 15/08/2022, 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 nas presentes notificações, quais sejam: Rua Henrique Rosario, n.º 12, Lote 35/Quadra 12, do loteamento Bem Viver Campos, nesta cidade de Campos dos Goytacazes-RJ, nos dias: 23/08/2022 às 15h30min, 01/09/2022 às 10h30min e 13/09/2022 às 16h20min; e, Rua Alvarenga Prazeres, n.º 142, em Goitacazes, neste município de Campos dos Goytacazes/RJ, nos dias: 23/08/2022 às 14h35min, 01/09/2022 às 11h50min e 08/09/2022 às 09h35min, o funcionário do referido Cartório de Títulos e Documentos informou que foi em todas as diligências não foi atendido, pois o imóvel encontrava-se fechado e o notificado não foi localizado. Sendo assim, por estar em local incerto, o Sr. Raphael de Souza, deixou de ser notificado de todos os termos da presente carta de notificação. Informo, ainda, que em 15/09/2022 foi solicitada a publicação de edital de intimação da notificada, tendo sido a última publicação realizada em 20/09/2022. Informo por fim, 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, 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 ECONOMICA FEDERAL, nos termos do Art. 26 §7º da Lei 9514/97, após o cumprimento das formalidades legais. Prenotação n.º 33.328, de 11/08/2022.- Campos dos Goytacazes, 11 de outubro de 2022. Eu Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, Substituta, procedi a presente averbação. Oficial: Thais Viegas Santos - Titular, matrícula n.º. 90/259.- Selo Eletrônico Número: EEHT 18236 NPS.-

CERTIDÃO DE PRENOTAÇÃO: certifico e dou fé, haver prenotado em 13/01/2023, sob o n.º 33.851 Requerimento e-intimação.- Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º.90/259.-

AV.4/14.963.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.- Por meio de requerimento, assinado eletronicamente pelo representante da credora Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 29/12/2022, 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

CONTINUA NO VERSO...

Valide a certidão clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/PG6H6-KTQCL-74QWX-SMNGI

Valide aqui
a certidão.

4º OFÍCIO DE JUSTIÇA 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

**REGISTRO GERAL
LIVRO 2**

MATRÍCULA

00014963

FICHA

002V

imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. O ITBI foi recolhido na importância de R\$3.500,00 (três mil e quinhentos reais), através da guia de ITBI da PMCG n.º 156.073, em 27/12/2022, na agência da Caixa Econômica Federal - CEF. Prenotação n.º 33.851 de 13/01/2023.- Campos dos Goytacazes, 19 de janeiro de 2023. Eu, Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi à presente averbação.- Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º.90/259.- Selo Eletrônico Número: EEHV 57473 Xfq.-

AV.5/14.963.- CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- Por meio de requerimento, assinado eletronicamente pelo representante da credora Caixa Econômica Federal - CEF, datado de 29/12/2022, fica averbado o cancelamento do registro da alienação fiduciária que recai sob o imóvel objeto desta matrícula, feita sob o n.º R.2/14.963, referente ao contrato n.º 8.4444.2500190-4, em virtude da consolidação da propriedade em favor da Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, feita acima na AV.5/14.963, ficando desta forma, dito imóvel liberado do referido ônus. Prenotação n.º 33.851 de 13/01/2023.- Campos dos Goytacazes, 19 de janeiro de 2023. Eu, Iris Fernanda Gomes Leonardo Pessanha, substituta, procedi à presente averbação.- Oficial: Thais Viegas Santos, matrícula n.º.90/259.- Selo Eletrônico Número: EEHV 57475 HPC.-

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PG6H6-KTQCL-74QWX-SMNGL>



CERTIDÃO - MATRÍCULA 00014963

PÁG.:005 DE 005

CERTIFICADO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 5/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a atual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. As certidões do Registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registroimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais". RECIBO N.º 0000852/23.001.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEHV 58381 HPD
Consulte a Validade do Selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

EMOLUMENTO:	93,59
PMCMV(2%):	1,87
FETJ:	18,71
FUNDPERJ:	4,67
FUNPERJ:	4,67
FUNARPEN:	3,74
ISS/SELO:	7,41
TOTAL:	134,66

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 02 DE FEVEREIRO DE 2023

Certidão Assinada Digitalmente por:
CLARISSE QUITETE CARLOTA
MATRÍCULA: 94/21847

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PG6H6-KTQCL-74QWX-SMINGL>