

CARTORIO DO 5º OFICIO
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO
CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
cartorioquintooficio@gmail.com

CERTIDÃO ELETRÔNICA

PÁG.:001 DE 004

MATRÍCULA: 00016095

CÓDIGO CNM: 089490.2.0016095-23

CARTORIO DO 5º OFICIO
HELIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO - CAMPOS/RJ
TEL (22) 2722-4851
E-Mail:

REGISTRO GERAL
FICHA TALÃO

MATRÍCULA

00016095

FOLHA

0021

LIVRO

2-BE

DATA: 21/06/16

IMÓVEL: Lote 09 da Quadra 12 do Loteamento denominado "JARDINS DE CAMPOS", localizada na Estrada Santa Rosa nº174/264, no 3º Subdistrito desta cidade, dito terreno de meio de quadra, com 8,00 metros de frente para a Rua 09; com 8,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 18; com 20,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 10; com 20,00 metros do lado direito, confrontando com o lote 8; e com uma área total de 160,00 metros quadrados. (inscrição municipal nº210.276). De propriedade de URBAMAIS PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A, sociedade anônima, CNPJ nº10.571.175/0001-02, com sede na Av. Professor Mario Werneck nº621, 10º andar, Bairro Estoril, Belo Horizonte/MG, neste ato representada por seus diretores: Marco Alberto Cabaleiro Fernandez, brasileiro, casado, advogado, CI nºM-3308536/SSP-MG, CPF nº139.359.336-49 e Flávio Araújo, brasileiro, casado, engenheiro civil, CI nºM-2518310/SSP-MG, CPF nº684.056.186-00, ambos com endereço comercial na Av.Raja Gabaglia nº2.720, sala 202, bairro Estoril, Belo Horizonte/MG. Registro Anterior: Nº 15.721, fls. 244 do livro 2-BC, deste Cartório. O oficial (as.) Drausio da Silva Santos.

ANOTAÇÃO: 21/06/16 - Fica caucionado o lote acima referido, que não poderá ser vendido antes à aceitação da Prefeitura Municipal de Campos das obras de infraestrutura exigidas em lei; tudo de acordo com o termo de compromisso nº 01/2016, firmado entre a prefeitura de Campos e a Urbamais em 17/02/16.

AV1/16.095 - Campos, 11/08/17 - Fica averbado o descaucionamento do lote acima referido firmado entre a Prefeitura de Campos dos Goytacazes - RJ e a Urbamais nos termos da certidão de Descaucionamento emitida pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Mobilidade Urbana de nº 121/17 em 23/06/17 e documentos exigidos e arquivados em cartório. Selo: ECEX05549NOQ.

CERTIFICO QUE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA FOI TRANSPORTADO PARA O SISTEMA DE FICHAS CONFORME FACULTA O ART.173 DA LEI Nº6015/73. CAMPOS, 22 DE JANEIRO DE 2021. O, SUBOFICIAL, (AS.) HÉLIA MARCIA SANTOS ALMEIDA.

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

CARTORIO DO 5º OFÍCIO
HELIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO - CAMPOS/RJ
TEL 2722-4851/cartorioquintooficio@gmail.com
E-Mail:

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA

00016095

FICHA

001

ANOTAÇÃO: CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 16095 (TRANSPORTE DO LVº2-BE, FLS.21).
AV2/16095, Campos-22/12/21- fica averbado que a proprietária do imóvel objeto da matrícula Urbamais Properties e Participações S.A., passou a denominar-se Urba Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ nº10.571.175/0001-02; nos termos da Ata da Assembléia Extraordinária em 25/11/19 e demais documentos exigidos e arquivados em cartório. O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida, Selo nºEEAL79582BFJ.
R3/16095, Campos- 22/12/21, URBA DESENVOLVIMENTO URBANO SA, inscrita no CNPJ 10.571.175/0001-02. Professor Mario Werneck, 621, 10 A C 01, Estoril em Belo Horizonte/ MG, representada pela(s) sócio(s) Erika Matsumoto, nacionalidade brasileira, nascida em 10/11/1972. Empresaria, portadora da carteira de identidade 18805085-1, expedida pela Secretaria de Segurança Pública em 11/09/2017, e do CPF 174307708-43, residente e domiciliada em Rua Pedro Gomes Cardim, 128-Ap 31 Vila Progreio-Sao Paulo - SP, nomeia sua procuradora Bianca Constantino Ribeiro, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 22/06/1992, agente administrativo, portador(a) de CNH nº 06492215294, expedida pelo Detran/RJ em 17/06/2019 e do CPF 147.614 357-98, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Teotônio Ferreira Araujo, 113, Centro em Campos dos Goytacazes/RJ conforme procuração lavrada no 9 ofício de Campos dos Goytacazes/ RJ, em 28/07/2020 à(s) folha(s) 52 do livro 238, através do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia-Carta de Crédito Individual FGTS/ Programa Casa Verde e Amarela-PCVA com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do devedor(es), (Contrato nº8.4444.2566509-8) de 03/08/21, transmitiu a GABRIEL MENDES MONTANHA FERNANDES, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 03/12/1994, vendedor de comercio varejista e atacadista, portador(a) de Carteira de Identidade nº 295024293, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 04/05/2012 e do CPF 170.260.787-98, solteiro(a), sem união estável, e-mail: gabriel03121994@icloud.com, filho de Eraldo Carlos Sardinha bancas, Fernandes e Lucia Helena Mendes Montanha, residente e domiciliado(a) em R Romualdo Peixoto, residente 686, Casa 2 Altos, em Campos Dos Goytacazes/RJ; e PAMELA BRAZ CORREA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 23/04/1991, vendedor domicilio ambulantes em portador(a) de Carteira de Identidade nº 219717121, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RI em 17/02/2016 e do CPF 119.842.047-26, solteiro (a). sem união estável, e-mail: brazpamela23@gmail.com, filha de Mario Luiz Manhães Corrêa e Mauriceia Braz Corrêa, residente e domiciliado(a) em R Romualdo Peixoto, 686, Custodopolis em Campos dos Goytacazes/RJ; o imóvel objeto da matrícula pelo valor de R\$159.999,99, sendo R\$33.108,25 de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R \$0,00, recursos em forma de desconto concedido pelo FGTS, R\$2.700,00 recursos da CV do FGTS, e R\$124.191,74 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, avaliado para efeitos fiscais em R\$159.999,99. (Prenotação nº35656 de 25/11/21). O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida, Selo nºEEAL79583WZE. Consulta nº01515.21.12.22.01.596 de 22/12/21 da Corregedoria Geral da Justiça.
R4/16095 -Campos, 22/12/21 - através do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia-Carta de Crédito Individual FGTS/ Programa Casa Verde e Amarela-PCVA com recursos da conta vinculada do FGTS do devedor(es), (Contrato nº8.4444.2566509-8) de 03/08/21, os(a) proprietários(a), GABRIEL MENDES MONTANHA FERNANDES; e PAMELA BRAZ CORREA, constituiu(ram) a propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula à Caixa Econômica Federal, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 00.360.305/0001-04, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se, eles fiduciantes, possuidores direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, pelo valor constante na letra "B6", do aludido Contrato, valor da dívida: R\$124.191,74 letra "B7", valor da Garantia Fiduciária: R\$187.000,00, cujo pagamento se dará em 360 meses, a taxa anual de juros nominal de 7.6600% e efetiva de

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

CARTORIO DO 5º OFÍCIO
HELIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO - CAMPOS/RJ
(22) 2722-4851/ WhatsApp: (22) 997144607
cartorioquintooficio@gmail.com

CÓDIGO CNM: 089490.2.0016095-23

REGISTRO GERAL
LIVRO 2

MATRÍCULA

00016095

FICHA

001V

desdobramento da posse, tornando-se, eles fiduciários, possuidores direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, pelo valor constante na letra "B6", do aludido Contrato, valor da dívida: R\$124.191,74 letra "B7", valor da Garantia Fiduciária: R\$187.000,00, cujo pagamento se dará em 360 meses, a taxa anual de juros nominal de 7.6600% e efetiva de 7.9347%, e vencimento do 1º encargo mensal para 03/09/21, e demais obrigações contratuais de responsabilidade de GABRIEL MENDES MONTANHA FERNANDES; e PAMELA BRAZ CORREA. O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida. Selo nºEEAL79584CFJ.

AV5/16095, Campos -22/10/25 - foi averbado que por solicitação da Caixa Econômica Federal, foi expedida a intimação aos devedores, Gabriel Mendes Montanha Fernandes e Pamela Braz Correa, para fins de cumprimento das obrigações contratuais de encargos vencidos e não pagos, no prazo de quinze (15) dias, contados do recebimento da respectiva Notificação, conforme previsto no parágrafo 1º, 2º e 3º do artigo 26 da Lei 9.514/97, referente ao financiamento do imóvel situado à Estrada Santa Rosa 174, lote 09 da quadra 12, Jardins de Campos, dado em alienação fiduciária. Certifico que compareceram nesta serventia no dia 29/09/25 e 30/09/25, o(a)s devedor(a)(es) acima referidos, foi(ram) notificado(s) por todo conteúdo da presente, que leu(ram), ciente(s) ficou(ram), recebido à contraté a ele(a)s entregue(s), tendo exarado o(s) seu(s) recebimento(s); conforme informação do Cartório do 8º Ofício de Notas e Registro desta Comarca, em data: 01/10/25, portanto até a presente data não compareceu, para efetuar a purga da mora. *(Artigo 26-A da Lei 9514/1997-§ 2º Até a data da averbação da consolidação da propriedade fiduciária, é assegurado ao devedor e, se for o caso, ao terceiro fiduciante pagar as parcelas da dívida vencidas e as despesas de que trata o inciso II do § 3º do art. 27 desta Lei, hipótese em que convalidará o contrato de alienação fiduciária. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023).)* O, Suboficial Hélia Márcia S. Almeida. Selo nº EFAC 48249 KNR.

AV6/16095, Campos - 09/02/26- fica averbado o cancelamento da alienação registrada sob o nº R3,4, que gravava o imóvel objeto da matrícula, conforme Requerimento de Consolidação e Cancelamento da Alienação, expedido pela Caixa Econômica Federal em 13/01/26, que fica arquivado em cartório. O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida. Selo nº EFBP 00627 PRW.

AV7/16095, Campos - 09/02/26- fica averbado que o imóvel objeto da matrícula, foi consolidado em favor da credora fiduciária: Caixa Econômica Federal, inscrito(a) no CNPJ nº00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto - Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília -DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, de acordo com o artigo 26 § 7º da Lei 9.514/97, após o cumprimento das formalidades legais, em decorrência do Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária nº844442566509; o(s)(a) devedor(es)(a) não foi(ram) intimado(a)(s), sendo assim "local incerto"; bem como artigo 27 da mesma lei acima referida, ou seja, a(o)(s) proprietária(o)(s) somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão; tudo nos termos do Requerimento de Consolidação da Propriedade, expedido em 13/01/26 e demais documentos exigidos e arquivados em cartório. Valor declarado R\$198.245,49(cento e noventa e oito mil, duzentos e quarenta e cinco reais). Avaliação fiscal em R\$200.000,00 (Guia ITBI nº174540). Prenotação nº39256 em 16/01/26. O, Suboficial Hélia Márcia S. Almeida. Selo nº EFBP 00628 LOS.

CARTORIO DO 5º OFÍCIO
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO
CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ
cartorioquintooficio@gmail.com

CERTIDÃO ELETRÔNICA

PÁG.:004 DE 004

MATRÍCULA: 00016095

CÓDIGO CNM: 089490.2.0016095-23

C E R T I F I C O 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\$ 124,08 – (TAB.20-04.6 – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 24,81 – (20,0% - FETJ – Lei Estadual nº 3.217/99); R\$ 6,20 - (5,0% - FUNDPERJ – Lei Estadual nº 4.664/2005); R\$ 6,20 – (5,0% - FUNPERJ – Lei Estadual nº 111/2006); R\$ 7,44 – (6,0% - FUNARPEN – Lei Estadual nº 6.281/2012); R\$ 0,00 – (0,0% - FUNPGALERJ – Lei Estadual nº 10.637/2024); R\$ 0,00 – (0,0% - FUNPGT – Lei Estadual nº 10.637/2024); R\$ 0,00 – (0,0% - FUNDAC-PGUERJ – Lei Estadual nº 10.637/2024); R\$ 2,48 – (2% - Reemb. Atos gratuitos e PMCMV – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 6,66 – (5% - ISS Municipal – Lei Municipal Complementar nº 282/2018); Selo de Fiscalização: R\$ 3,27; TOTAL: R\$ 181,14. CERTIDÃO EMITIDA EM: 09/02/2026 ÀS **12:43:32**; PEDIDO Nº 00017314; RECIBO N.º: 0001020/26.001. 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
EFBP 00629 SUY

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

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 09 DE FEVEREIRO DE 2026

Assinado Digitalmente por:

HELIO SOARES DOS SANTOS - - MAT.: 06/2473



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4MDAL-J7REZ-HLQH6-7QFNN

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

Helio Soares Dos Santos (CPF ***.564.657-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/4MDAL-J7REZ-HLQH6-7QFNN>

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

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