

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

**CERTIDÃO ELETRÔNICA**

**PÁG.:001 DE 004**

**MATRÍCULA: 00016086**

**CÓDIGO CNM: 089490.2.0016086-50**

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

00016086

FOLHA

0012

LIVRO

2-BE

**DATA: 21/06/16**

**IMÓVEL:** Lote 26 da Quadra 11 do Loteamento denominado "JARDINS DE CAMPOS", localizada na Estrada Santa Rosa nº174/264, no 3º Subdistrito desta cidade, dito terreno de esquina de quadra, com 12,78 metros de frente para a Rua Projetada; com 12,79 metros nos fundos, confrontando com o lote 1; com 19,22 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote Passagem de Pedestre; com 19,33 metros do lado direito, confrontando com o lote 25; e com uma área total de 246,19 metros quadrados. (inscrição municipal nº 210356). 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 suboficial (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 das obras de infraestrutura exigidas em lei, tudo de acordo com o termo de compromisso nº 01/2016 firmado entre a prefeitura municipal de Campos e a Urbamais em 17/02/16.

**AV1/16.086 - 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: ECEX05671KLO

**CERTIFICO QUE O IMOVEL OBJETO DA PRESENTE MATRICULA FOI TRANSPORTADO PARA O SISTEMA DE FICHAS CONFORME FACULTA O ART.173 DA LEI Nº6015/73. CAMPOS, 10 DE JULHO DE 2020. O, SUBOFICIAL, (AS.) HÉLIA MARCIA SANTOS ALMEIDA.**

**CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...**

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

**CERTIDÃO ELETRÔNICA**

PÁG.:002 DE 004

MATRÍCULA: 00016086

CÓDIGO CNM: 089490.2.0016086-50

CARTORIO DO 5º OFICIO  
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

00016086

FICHA

001

**ANOTAÇÃO: CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA 16086 (TRANSPORTE DO LVº2-BE, FLS.12).**

**AV2/16086, Campos- 29/06/22-** 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 nºEEEP49803GKP.

**R3/16086, Campos- 29/06/22,** 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 por seu (sua) procurador (a): 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 9º ofício de Campos dos Goytacazes/ RJ, em 26/04/20 à(s) folha(s) 94 do livro 2297, 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, (Contrato nº8.4444.2614535-7) de 09/11/21, transmitiu a LUANNA DE AZEVEDO GOMES GONCALVES RIBEIRO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 06/11/1996, filha de Mario Henriques de Almeida Gonçalves e Luciana de Azevedo Gomes Gonçalves, agente administrativo, portador(a) de Carteira de Identidade nº 294984380, expedida pelo Detran/RJ em 11/05/2021 e do CPF 156.463.757-38, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge PAULO FERNANDO DA CONCEICAO DE OLIVEIRA RIBEIRO, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 21/08/1988, filho de Regina de Fátima da Conceição Gomes, promotor de vendas, portador(a) de Carteira de Identidade nº 217351576, expedida por Secretaria de Estado da Casa Civil/RJ em 12/02/2007 e do CPF 116.325.367-73, residentes e domiciliados na rua Quatro, 21, R, Prq Penha em Campos Dos Goytacazes/RJ; o imóvel objeto da matrícula pelo valor de R\$147.750,00, sendo R\$29.944,36 de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R\$12.595,00, recursos em forma de desconto concedido pelo FGTS, R\$0,00 recursos da CV do FGTS, e R\$105.210,64, referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, avaliado para efeitos fiscais em R\$147.750,00. (Prenotação nº36109 de 08/06/22). O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida. Selo nºEEEP49804YCH. Consulta nº01515.22.06.29.58.184 de 29/06/22 da Corregedoria Geral da Justiça.

**R4/16086 -Campos, 29/06/22 -** 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, (Contrato nº8.4444.2614535-7) de 09/11/21, os(a) proprietários(a), LUANNA DE AZEVEDO GOMES GONCALVES RIBEIRO e seu cônjuge PAULO FERNANDO DA CONCEICAO DE OLIVEIRA RIBEIRO, 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 \$105.210,64 letra "B7", valor da Garantia Fiduciária: R\$148.000,00, cujo pagamento se dará em 360 meses, a taxa anual de juros nominal de 5.0000% e efetiva de 5.1161%, e vencimento do 1º encargo mensal para 10/12/21, e demais obrigações contratuais de responsabilidade de LUANNA DE AZEVEDO GOMES GONCALVES RIBEIRO e seu

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

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

**CERTIDÃO ELETRÔNICA**

**PÁG.:003 DE 004**

**MATRÍCULA: 00016086**

**CÓDIGO CNM: 089490.2.0016086-50**

CARTORIO DO 5º OFICIO  
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: 089490.2.0016086-50**

**REGISTRO GERAL**  
**LIVRO 2**

**MATRÍCULA**

00016086

**FICHA**

001V

cônjuge PAULO FERNANDO DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA RIBEIRO. O, Suboficial  
Hélia Márcia S.Almeida. Selo nºEEEP49805ZDI.

**AV5/16086, Campos -25/06/25-** foi averbado que por solicitação da Caixa Econômica Federal, requereu as intimações do(a) Sr(a) LUANNA DE AZEVEDO GOMES G RIBEIRO e PAULO FERNANDO DA CONCEIÇÃO DE O RIBEIRO, em cumprimento ao artigo 26 da Lei 9.514/97, em decorrência do Contrato de financiamento imobiliário nº844442614535-7, com ele(s) firmado em 09/11/21, com garantia de alienação fiduciária referente ao imóvel situado à Estrada Santa Rosa nº174, lote 26, quadra 11, Guarus no 3º Subdistrito desta cidade, e, como o(s) aludido(s) contratante(s) não foi(ram) encontrado(a)(s), "por estar em local(is) incerto(s)", conforme de Certidão do Cartório de Títulos Documentos do 8º Ofício de Campos, que procedeu a diligência, foram publicados editais intimação pelo site [www.registroidmoveis.org.br](http://www.registroidmoveis.org.br), nos dias 29/05/25, 30/05/25 e 02/06/25, e até a presente data o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) a esta Serventia, para satisfazer o débito, conforme planilha que o acompanha, dentro do prazo improrrogável de quinze (15) dias previsto em Lei, a fim de efetuar o pagamento dos encargos vencidos e não pagos previstos no contrato acima referido, sujeito à atualização monetária, aos juros de mora e as despesas de cobrança até a data do efetivo pagamento, garantindo assim, o direito de consolidação do imóvel em favor do credor(a) fiduciário(a) Caixa Econômica Federal, nos termos do artigo 26 § 7º da Lei 9.514/97, após o cumprimento das formalidades legais. O, Suboficial Helia Márcia S.Almeida. Selo Nº EEYE 07594 QTY.

**AV6/16086, Campos - 31/10/25-** 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 01/10/25, que fica arquivado em cartório. O, Suboficial Helia Márcia S.Almeida. Selo nº EFAC 48553 GKO.

**AV7/16086, Campos - 31/10/25-** 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 nº844442614535; 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 01/10/25 e demais documentos exigidos e arquivados em cartório. Valor declarado R\$155.743,56, (cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e quarenta e três reais). Avaliação fiscal em R\$180.000,00 (Guia ITBI nº173102). Prenotação nº39008 em 08/10/25. O, Suboficial Helia Márcia S. Almeida. Selo nº EFAC 48555 ILP.

**CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...**

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

**CERTIDÃO ELETRÔNICA**

**PÁG.:004 DE 004**

**MATRÍCULA: 00016086**

**CÓDIGO CNM: 089490.2.0016086-50**

**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\$ 108,60 – (TAB.20-04.6 – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 21,72 – (20,0% - FETJ – Lei Estadual nº 3.217/99); R\$ 5,43 - (5,0% - FUNDPERJ – Lei Estadual nº 4.664/2005); R\$ 5,43 – (5,0% - FUNPERJ – Lei Estadual nº 111/2006); R\$ 6,51 – (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\$ 2,17 – (2% - Reemb. Atos gratuitos e PMCMV – Lei Estadual nº 3.350/99); R\$ 5,83 – (5% - ISS Municipal – Lei Municipal Complementar nº 282/2018); Selo de Fiscalização: R\$ 2,87; TOTAL: R\$ 158,56. CERTIDÃO EMITIDA EM: 31/10/2025 ÀS **16:40:26**; PEDIDO Nº 00016970; RECIBO N.º: 0009644/25.001. As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma [registroimoveis.org.br](https://registroimoveis.org.br), sem intermediários e sem custos adicionais.



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFAC 48557 IMP**  
Consulte a Validade do Selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 31 DE OUTUBRO DE 2025

Assinado Digitalmente por:

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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9744D-DFRE3-SWPJZ-JU9E8

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/9744D-DFRE3-SWPJZ-JU9E8>

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

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