

Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Servico do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br

Telephone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20713 / CNM: 089631.2.0020713-18 / Recibo: 58326 / Data da Certidão: 31/10/2025.



CNM: 089631.2.0020713-18

3ª Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Luiz Carlos Siqueira Chaves

Substituto do Oficial

Matrícula nº	20.713	Livro	Fls.	Data
				11.12.2014

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 101 DO BLOCO 05 DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL RESERVA DO BOSQUE, situado na estrada Dr. Rogério de Moura Estêvão, nº 109, no bairro Prata, nesta cidade, com direito a uma vaga de garagem descoberta, e a respectiva fração ideal de 0,00632 do terreno constituído pela Área Desmembrada "A", originada do remembramento de parte do lote nº 1 do Núcleo Colonial do Imbuí e mais outras duas áreas, no bairro Prata, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: 92,40m de frente para a faixa de domínio da estrada Teresópolis-Friburgo, RJ-130; 157,70m do lado direito em dois segmentos: o primeiro de 68,70m, confrontando com José Gonçalves Guimarães e Hélio Gonçalves Guimarães e o segundo de 89,00m em divisa com Prefeitura Municipal de Teresópolis; 122,40m pelo lado esquerdo, em divisa com Área Desmembrada B; nos fundos em três segmentos: o primeiro de 60,00m na direção Sudeste o segundo de 35,00m, em direção Sudoeste, e o terceiro de 49,00m na direção Sudeste, todos esses segmentos em divisa com a Área Desmembrada B, perfazendo uma área de 14.320,00m²; PROPRIETÁRIA: SPE RESERVA DO BOSQUE LTDA., com sede na rua Luiz Leopoldo Fernandes Pinheiro, nº 521, sala 1105, centro, Niterói-RJ, CNPJ 15.185.026/0001-29. **TÍTULO AQUISITIVO:** R-06 da Matrícula Nº 15.083, fl. 087, do Livro 2/AAA-1, de 24 de outubro de 2012, deste RGI. **CONDIÇÕES:** Consta dos títulos nºs 6944, fl. 118, do Livro 3-O, de 30.12.1950, e 6519, fl. 182, do Livro 3-N, de 28.10.1949, ambos do Registro de Imóveis do 1º Ofício desta cidade, citados nas matrículas anteriores de nºs 13.611 e 13.513, fls. 153 e 154, do Livro 2/AU-1, de 11.12.1997, deste Registro de Imóveis, que: TÍTULO Nº 6944: Fica assegurada e serventia para si, seus herdeiros e sucessores da tirada d'água em cano de polegada que passa para 3/4 e depois a 1/2 polegada, da atual caixa d'água existente no terreno adquirido ao comandante Henrique Aristides Guilhem e sua mulher a favor dos transmitentes, que poderão mandar limpar a caixa d'água, sempre que julgar necessário. O adquirente (Mauro Renalt Leite) poderá melhorar dita caixa d'água ou, se lhe convier, construir outra sem prejuízo da servidão perpétua assegurada aos transmitentes (José Coelho de Carvalho e sua mulher d. Hortelina Maria Silva Coelho), respeitando o nível da caixa já existente; TÍTULO Nº 6519: consta do título que no imóvel objeto da transcrição existe uma servidão de água em cano de 3/4 de polegada, constituída a favor de Guilherme Coelho de Carvalho, cuja servidão o adquirente se obriga a respeitar, por si, seus herdeiros e sucessores. **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** Registrado neste RGI, sob o R-08 da matrícula nº 15.083, fl. 087, do Livro nº 2/AAA-1, em 21.12.2012, DOU FE. Teresópolis, 11 de dezembro de 2014. Eu, _____, Substituto do Oficial, subscrevo. XX

AV-01: REPRODUÇÃO: PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Procede-se à presente averbação de ofício, para constar que, a critério da proprietária SPE RESERVA DO BOSQUE LTDA., já qualificada, a incorporação será submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões, objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela...

- continua no verso -



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20713 / CNM: 089631.2.0020713-18 / Recibo: 58326 / Data da Certidão: 31/10/2025.

CNM: 089631.2.0020713-18

vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e de quaisquer outros patrimônios sendo destinada à consecução da incorporação correspondente à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, tudo nos termos da Lei nº 10.931 de 02.08.2004 e nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4591 de 16.12.1964. DOU FÉ. Teresópolis, 11 de dezembro de 2014. Eu, _____, Substituto do Oficial, subscrevo.

AV-02: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 76003 de 05.12.2014 SELO EAMX23229 CJI) Procedê-se à presente averbação a requerimento de Leandra Teixeira da Fonseca, adiante qualificada, para constar que: trata-se de obra projetada e pendente de regularização Registral no que tange à sua conclusão, nos termos do Art. 661 §§ 1º e 2º da CNCGJ. DOU FÉ. Teresópolis, 11 de dezembro de 2014. Eu, _____, Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXX EAMX23408XAJ

R-03: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 76002 de 05.12.2014 SELO EAMX23097JUD). Pelo Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e outras obrigações - Recursos SBPE - com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es)/fiduciante(s), firmado em 27 de outubro de 2014 na Caixa Econômica Federal, o imóvel constante desta matrícula foi adquirido por LEANDRA TEIXEIRA DA FONSECA, brasileira, solteira, gerente, CI 118290899 do DIC/RJ de 22.04.2003, CPF 086.214.857-02, residente e domiciliada na rua São Francisco, nº 1174, apto 303, Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade, pelo preço de R\$148.837,50 (cento e quarenta e oito mil, oitocentos e trinta e sete reais e cinquenta centavos), por compra feita a SPE RESERVA DO BOSQUE LTDA., já qualificada nesta matrícula. Consta do citado Contrato que do preço acima, parte, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) foi paga com recursos próprios; parte, no valor de R\$4.883,75 (quatro mil, oitocentos e oitenta e três reais e setenta e cinco centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS dos compradores e parte, no valor de R\$133.953,75 (cento e trinta e três mil, novecentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), com recursos de financiamento concedido pela CAIXA. O imposto de transmissão foi pago em 02.12.14, no valor de R\$ 1.448,53, autenticação mecânica PMTRP4218Mov:40451021214 1.448,53BR MOV: 000001 pelo DAM-ITBI Controle nº 2384/2014, sobre o valor fiscal apurado de R\$168.000,00. INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02.47625-8. Consulta BIB feita em 11.12.2014 de nº 0177714121108288, Prov. 72/2009, consulta indisponibilidade nº 1b71.2e6f.e98c.fbc0.981e.4797.b959.d647.07ec.6e4c feita em 11.12.2014, AVISO CGJ Nº 1681/14. DOU FÉ. Teresópolis, 11 de dezembro de 2014. Eu, _____, Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXX EAMX23409TDP

R-04: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Mesmo Protocolo acima). Pelo mesmo contrato citado no R-03 acima, a proprietária LEANDRA TEIXEIRA DA FONSECA, já qualificada acima, ALIENOU, o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 - em Brasília-DF CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada no ato por Marcos Antonio Barbosa Moreira de Oliveira, brasileiro, solteiro, economiário, CI 151.979 da OAB/RJ DE 28.07.2008, CPF 092.363.957-83, nos termos da procuração lavrada na fl. 178, do livro 3038, em 26/09/2013, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimentos lavrados na fl. 080, do livro nº142, em 16/10/2013, no 8º Ofício de Niterói/RJ, e na fl. 0113, do

CONTINUA FL. 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL294-9FCDV-9L4BK-9Q5FM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioteropolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20713 / CNM: 089631.2.0020713-18 / Recibo: 58326 / Data da Certidão: 31/10/2025.



CNM: 089631.2.0020713-18

3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis - RJ

Jaime Eduardo Simão

Tabelião e Oficial do Registro

Luiz Carlos Siqueira Chaves

Substituto do Oficial

- FL. 2 -

Matrícula nº	Livro	Fls.	Data
20.713			11.12.2014
livro 378, do 3º Serviço Notarial e Registral de Teresópolis/RJ, em 30/06/2014, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta àquela, no valor de R\$133.953,75 (cento e trinta e três mil, novecentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), do qual se confessou devedora e se obrigou a restituir à CEF, nas condições constantes em resumo do quadro "C" do contrato, que são: C1- ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; C2- NORMA REGULAMENTADA: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; C3- VALOR DA DÍVIDA: R\$133.953,75; C4- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$168.000,00; C5- SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC-SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; C6- PRAZOS (MESES): 1-DE CONSTRUÇÃO: 25; 2-DE AMORTIZAÇÃO: 420; 3 - DE CARÊNCIA: 0; C7-TAXA ANUAL DE JUROS (%): NOMINAL: 8,7873; EFETIVA: 9,1501; C8-ENCARGO INICIAL - R\$: PRESTAÇÃO (a+j): a) 1.299,84; PRÊMIO DE SEGUROS: 36,94; (SFH) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 25,00; TOTAL: 1.361,78, C9- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 27/11/2014; C10- RECALCULO DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM A CLÁUSULA OITAVA; C11- FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO: Boleto Bancário; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do Contrato. DOU FÉ. Teresópolis, 11 de dezembro de 2014. Eu, Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EAMX23410JNH			

AV-05: CONSTRUÇÃO: (Protocolo nº 90591 de 10.06.2016 SELO EBPX760640EJ): Procede-se à presente averbação, nos termos da Certidão de Inscrição e Habite-se nº 265/2016, expedida pela Prefeitura de Teresópolis em 17.05.2016, para constar que, no imóvel constante da presente matrícula, foi construído o apartamento nº 101 do bloco 05, do "Condomínio Reserva do Bosque", situado na Estrada Doutor Rogério de Moura Estevão, nº 109, nesta cidade, dividido em: sala com sacada, cozinha, lavanderia, suíte, quarto e banheiro. Área construída: 58,32m². OBS: Obra vistoriada em 21.03.2016 - Valor R\$23.420,02 - MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01.61781-2 (predial). Foi apresentada RRT do CAU/ BR conforme AV-175 da matrícula nº 15.083. Custas cobradas sobre o valor fiscal apurado de R\$168.000,00, conforme DAM-ITBI Controle nº 2384/2014, objeto do R-03 acima. DOU FÉ. Teresópolis, 23 de junho de 2016. Eu, *Luiz Carlos Siqueira Chaves*, Substituta, subscrevo. XXXXXXXX EBPX79243EGY

AV-06: REMISSÃO: (Protocolo, nº 82997 de 31.03.2017, SELO EBZO85800CZQ): Procede-se à presente remissão, para constar que foi registrada neste RGI, a Convenção do Condomínio Residencial Reserva do Bosque, em 11.04.2017, no Livro de Registro Auxiliar nº 3-B, fl. 010, sob o nº 677. DOU FÉ. Teresópolis, 11 de abril de 2017. Eu, *Luiz Carlos Siqueira Chaves*, Substituta, subscrevo. XXXXXXXX ECAI47760VWB

AV-07-20.713: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 120.692 de 14.05.2025, SELO EEVI88881XYZ): Procede-se a presente, com base no art. 12, do Provimento CGJ nº 02/2017 e nos termos do instrumento particular de intimação emitido pela Caixa Econômica Federal, através da CESAV/BU, Ofício nº 443895/2023, datado de 02.01.2024, para constar que a referida intimação em face de **LEANDRA TEIXEIRA DA FONSECA**, inscrita no CPF sob o nº 086.214.857-02, relativa ao contrato nº 1.5555.3192274-4, firmado em 27.10.2014, citado no R-04, foi expedida por esta serventia, não tendo sido ela localizada para ser notificada no endereço do imóvel, por encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, bem como

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL294-9FCDV-9L4BK-9Q5FM>



Valide aqui
este documento

Cartório do 3º Ofício de Teresópolis-RJ

Serviço do Registro de Imóveis

Jaime Eduardo Simão

Tabelião

Rua Duque de Caxias, 53, Várzea, Teresopolis / RJ

E-mail: cartorio3oficioterresopolis@veloxmail.com.br

Telefone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20713 / CNM: 089631.2.0020713-18 / Recibo: 58326 / Data da Certidão: 31/10/2025.

CNM: 089631.2.0020713-18

também não foi localizada na Rua São Francisco nº 1174, Apto 303, Nossa Senhora de Fátima, nesta cidade, por encontrar-se em local inacessível, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 24.07.2024 e 18.02.2025, protocoladas sob os nºs 98509 e 99192, registradas sob o nº 76068 e 76677. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Escrevente, mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 20 de maio de 2025. **EEVI89141AVA** *Paula*

AV-08-20.713: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 122.557 de 07.10.2025, SELO EEWN49368RJJX): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, datado de 10.09.2025, expedido pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL, faço que, vencida e não paga a dívida a que se refere o R-04 acima, garantida por alienação fiduciária, conforme se verifica da Certidão lavrada por este Ofício no processo de intimação, a propriedade do imóvel objeto da matrícula consolidou-se em nome da Fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada nesta matrícula, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97, **limitada a consolidação pela restrição de levar a fiduciária à leilão, o referido imóvel**, no prazo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 27, da mesma Lei. O imposto de transmissão foi pago pelo DAM-ITBI nº 97636/2025, no valor de R\$3.948,11, em 29.07.2025, sobre o valor fiscal apurado de R\$184.377,29, conforme Certidão de Quitação nº 11461/2025, expedida pela PMT, em 01.08.2025. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.25.10.21.23.674, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº zp3n9noegs, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de outubro de 2025. **EEWY55210HQR** *Paula*

AV-09-20.713: AVERBAÇÃO: (Protocolo nº 122.558 de 07.10.2025, SELO EEWN49369DBW): Procede-se a presente, para constar que, em virtude da consolidação da propriedade fiduciária operada na AV-08 acima, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R-04, tudo de acordo com o Requerimento - CESAV/FL CN Suporte à Adimplência – Florianópolis, firmado pela credora Caixa Econômica Federal, em 10.09.2025. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____, Mat.94/22.014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 29 de outubro de 2025. **EEWY552211DKW** *Paula*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL294-9FCDV-9L4BK-9Q5FM>