



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: 20717 / CNM: 089631.2.0020717-06 / Recibo: 63687 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CERTIFICO, a pedido de Adriano Henrique da Silva Zocchio, referente ao Recibo nº **63687** a esta cópia é reprodução fiel da matrícula nº **20.717** nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº 6.015/73, dela constando a **situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades** que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de registro(s) de citação de **ações reais ou pessoais reipersecutórias**, sobre os atuais proprietários ou detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. O referido é verdade e dou fé Eu, João Leonardo de Barros de Sá Escrevente, matrícula 94/22.014, fiz as buscas, conferi e digitei. Teresópolis, 04 de agosto de 2026. x-x-x-x-x-x-x-

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 124,08 x 1 = 124,08.
Emolumentos: R\$ 124,08 | Fetj: R\$ 24,81 | Fundperj: R\$ 10,54 | Funperj: R\$ 10,54 | Funarpen: R\$ 7,44 | Pmcmv: R\$ 2,48.
Funpgalerj: R\$ 1,24 | Funpgt: R\$ 1,24 | Fundacpguerj: R\$ 1,24 | Iss: R\$ 2,53 | Selo: R\$ 3,27 | Total: R\$ 189,41.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico

EEYC 56097 FXK

Consulte a validade do selo em:
www3.tjrj.jus.br/PORTALEXTRAJUDICIAL/consultaselo/

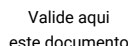
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LYKLM-K88W2-D2GWY-GH7FA>

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

onr



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LYKLM-K88W2-D2GWY-GH7FA>

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



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: cartorio3oficioteresosopolis@veloxmail.com.br

Telephone: (XX)2742-0050

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 20717 / CNM: 089631.2.0020717-06 / Recibo: 63687 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CNM: 089631.2.0020717-06

vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e de quaisquer outros patrimônios sendo destinada à consecução da incorporação correspondente à entrega da 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, 12 de dezembro de 2014. Eu, _____, Substituto do Oficial, subscrevo.

AU-02: CONSIGNAÇÃO: (Protocolo nº 75999 de 05.12.2014 SELO EAMX23092 MUU) Procede-se à presente averbação a requerimento de Rodinério Ferreira Chaves e Patricia Pereira Machado Chaves, adiante qualifi- cados, 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, 12 de dezembro de 2014. Eu, _____ Substituto do Oficial, subs- crevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EAMX23435LLA

R-03: COMPRA E VENDA: (Protocolo nº 75998 de 05.12.2014 SELO EAMX 23091CBW). 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, firmado em 20 de outubro de 2014 na Caixa Econômica Federal, o imóvel constante desta matrícula foi adquirido por PATRICIA PEREIRA MACHADO CHAVES, brasileira, empresária, CI 087963732 do DIC/RJ de 27.04.2004, CPF. 117758717-38 e seu esposo RODINERIO FERREIRA CHAVES, brasileiro, empresário, CI M8171756 do SSP/MG de 08.02.1993, CPF 023.149.977-94, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na av. José Joaquim de Araujo regadas, nº 92, Várzea, nesta cidade, pelo preço de R\$138.915,00 (cento e trinta e oito mil, novecentos e quinze reais), 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\$14.415,00 (quatorze mil, quatrocentos e quinze reais) foi paga com recursos próprios; e parte, no valor de R\$124.500,00 (cento e vinte e quatro mil e quinhentos reais), com recursos de financiamento concedido pela CAIXA. O imposto de transmissão foi pago em 02.12.14, no valor de R\$ 1.062,03, autenticação mecânica PMTRP4218Mov:40446021214 1.062,03BR MOV: 000001 pelo DAM-ITBI Controle nº 2387/2014, sobre o valor fiscal apurado de R\$156.000,00. INSCRIÇÃO MUNICIPIAL Nº 02.47625-8. Consulta BIB feita em 11.12.2014 de nº 0177714121144474, Prov. 72/ 2009, consulta indisponibilidade nº 979f.745a.2a69.3d7e.ce8f.3fla.814f.82f8.3b61.882f feita em 11.12.2014, AVISO CGJ Nº 1681/14. DOU FÉ. Teresópolis, 12 de dezembro de 2014.

Eu, _____ Substituto do Oficial, subscrevo.
XX EAMX23436YZL

R-04: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Mesmo Protocolo acima). Pelo mesmo contrato citado no R-03 acima, os proprietários PATRICIA PEREIRA MACHADO CHAVES e seu esposo RODINERIO FERREIRA CHAVES, já qualificados acima, ALIENARAM, o imóvel desta matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes3/4 - em Brasília-DF CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada no ato por Cleber Gonçalves Couto, brasileiro, casado, economiário, CNH 00732916 B44 do DETRAN/RJ de 08.09.2009, CPF 033.555.397-40, conforme procuração lavrada às folhas 178/179 do Livro 3038 em 26.09.2013 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e subestabelecimento

CONTINUA FL. 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LYKLM-K88W2-D2GWY-GH7FA>

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



סתר

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: 20717 / CNM: 089631.2.0020717-06 / Recibo: 63687 / Data da Certidão: 04/08/2026.



CNM: 089631.2.0020717-06

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	20.717	Livro	Fls.	Data 2.12.2014
---------------------	---------------	--------------	-------------	-----------------------

Lavrado a folha 80, ato nº 80, do Livro 142, em 16.10.2013, no Cartório do 8º Ofício de Notas de Niterói/RJ, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido por esta àqueles, no valor de R\$124.500,00 (cento e vinte e quatro mil e quinhentos reais), do qual se confessaram devedores e se obrigaram a restituir à CEF, nas condições constantes em resumo do quadro "C" do contrato, que são: C1- ORIGEM DOS RECURSOS: SBPE; C2- NORMA REGULAMENTADORA: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; C3- VALOR DA DÍVIDA: R\$124.500,00; C4- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$156.000,00; 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) 1.208,11; PRÊMIO DE SEGUROS: 46,53; (SFH) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 25,00; TOTAL: 1.279,64, C9- VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 20/11/2014; C10- RECALCULO DOS ENCARGOS: DE ACORDO COM A CLÁUSULA OITAVA; C11- FORMA DE PAGAMENTO DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA CONTRATAÇÃO: Débito em conta-Outras; tudo dentro das demais cláusulas e condições constantes do Contrato. DOU FÉ. Teresópolis, 12 de dezembro de 2014. Eu, _____ Substituto do Oficial, subscrevo. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX EAMX23437JJC

AV-05: CONSTRUÇÃO: (Protocolo nº 80592 de 16.06.2016, SELO EBPK79062SQQ). Procedeu-se à presente averbação, nos termos da Certidão de Inscrição e Habite-se nº 234/2016, expedida pela Prefeitura de Teresópolis em 17.05.2016, para constar que, no imóvel constante da presente matrícula, foi construído o apartamento nº 102 do bloco 03, do "Condomínio Reserva do Bosque", situado na estrada Doutor Rogério de Moura Estevão, nº 109, nesta cidade, dividido em: sala com sacada, cozinha, lavanderia, dois quartos e banheiro. Área construída: 56,88m². OBS: Obra vistoriada em 21.03.2016. Valor R\$22.549,16. MATRÍCULA MUNICIPAL Nº 01.61750-1 (predial). Obra incluída na RRT do CAU/BR citada na AV-175 da matrícula nº 15.083. Custas cobradas sobre o valor fiscal apurado de R\$156.000,00, conforme DAM-ITBI Controle nº 2387/2014, objeto do R-03 acima. DOU FÉ. Teresópolis, 23 de junho de 2016. Eu, Mariana da Cunha, Substituta, subscrevo. EBPK79238FVZ

AV-06: REMISSÃO: (Protocolo nº 82997 de 31.03.2017, SELO EBZO85800CZQ): Procedeu-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, _____ Substituta, subscrevo. XXXXXXXXXXXXX EBZO86043ESV

AV-07-20.717: CANCELAMENTO: (Protocolo nº 94.156 de 27.12.2019, SELO EDFM53816 SEV): Procedeu-se a presente averbação, nos termos do ofício nº 21906-C/2018 - SIALF-GIGAD/RJ, expedido pela Credora Caixa Econômica Federal, em 27.12.2019, para constar que o processo de notificação protocolado sob os nºs 88.363 e 88.364, em 27.12.2019, foi cancelado nos termos do art. 14 §1º do Provimento CGJ nº 02/17. O referido é verdade e dou fé. Eu, _____ Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 22 de janeiro de 2020. EDFM54721RGH Paula



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: 20717 / CNM: 089631.2.0020717-06 / Recibo: 63687 / Data da Certidão: 04/08/2026.

CNM: 089631.2.0020717-06

AV-08-20.717: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 94.157 de 27.12.2019, Selo EDFM53815JMW): Procede-se à presente averbação, 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 GIGAD/RJ, datado de 04.12.2019, para constar que a referida intimação em face de PATRICIA PEREIRA MACHADO CHAVES, CPF 117.758.717-38 e RODINERIO FERREIRA CHAVES, CPF 023.149.977-94, relativa ao contrato nº 15553191543-8, firmado em 20.10.2014, citado no R-04, foi expedida por esta serventia, não tendo sido eles encontrados para serem notificados, conforme Certidões de Notificação expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 27.01.2020, protocolados sob os nºs 92.994 e 92.995, registros nºs 70933 e 70934. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/8141, lavrei o presente ato. Teresópolis, 05 de fevereiro de 2020. **EDFM55290APS**

AV-09-20.717: INDISPONIBILIDADE: (Protocolo nº 105.866 de 26.05.2022, SELO EEEA21421CCCL): Procede-se a presente averbação, para constar que foi decretada a indisponibilidade de bens em nome de PATRICIA PEREIRA MACHADO CHAVES, inscrita no CPF sob o nº 117.758.717-38 e RODINERIO FERREIRA CHAVES, inscrito no CPF sob o nº 023.149.977-94, conforme certidão expedida em 01.06.2022, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Código HASH: 2e34.3907.71d9.9a3f.70cc.7843.c3c5.757a.6690.4d7a, extraída do processo da Vara Única de Teresópolis/RJ nº 50004146620184025115, protocolo nº 202205.1913.02154162-IA-540. Os emolumentos serão cobrados conforme a Lei Estadual nº 3.350/99, Artigo 38, §2º. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, mat. 94/13594, lavrei o presente ato. Teresópolis, 01 de junho de 2022. **EEEE21738LPO**

AV-10-20.717: NOTIFICAÇÃO DE RETOMADA: (Protocolo nº 123.384 de 01.12.2025 - SELO EEXH45357UKU): Procede-se a presente averbação, com base no art. 12, do Provimento CGJ nº 02/2017 e nos termos do instrumento particular de intimação emitido pela Caixa Econômica Federal - CEF, através do Ofício nº 625739/2025, datado de 12.09.2025, para constar que a referida intimação em face de PATRICIA PEREIRA MACHADO CHAVES, inscrita no CPF sob o nº 117.758.717-38 e seu cônjuge RODINERIO FERREIRA CHAVES, inscrito no CPF sob o nº 023.149.977-94, relativa ao Contrato nº 15553191543-8, emitida em 20.10.2014, citado no R-03, foi expedida por esta serventia, não tendo sido eles localizados para serem notificados no endereço do imóvel bem como na Avenida Jose Joaquim de Araujo Regadas nº 92, Várzea, nesta cidade, em virtude de encontrarem-se em local ignorado, conforme Certidões de Notificação, expedidas pelo RTD do Cartório do 1º Ofício desta cidade, em 14.11.2025, protocoladas sob os nºs 100162 e 100163, registradas sob os nºs 77599 e 77600. O referido é verdade e dou fé. Eu, Jaime Eduardo Simão, Escrevente, Mat. 94/22014, lavrei o presente ato. Teresópolis, 09 de dezembro de 2025. **EEXH45840UWC**

AV-11-20.717: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: (Protocolo nº 126.147 de 22.07.2026, SELO EBYC55428JHD): Procede-se a presente averbação, nos termos do Requerimento - CESAV/FL - CN Suporte à Adimplência - Florianópolis, datado de 22.05.2026, 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 pela guia de ITBI nº 101121, no valor de R\$3.774,59, sobre o valor fiscal apurado de R\$175.024,48, conforme Certidão de Quitação do ITBI expedida pela PMT, em 28.04.2026. Foram realizadas as consultas BIB e CNIB nº 01777.26.07.23.29.678,01777.26.07.24.13.170, nos termos do Provimento 72/09 CGJ/RJ, e nº zoggddq57i,7fa1duusbv, conforme Aviso CGJ/RJ 1681/14 O referido é verdade e dou fé. Eu, João Gabriel Gallo da Fonseca, Auxiliar de Cartório, matrícula 94/25540, lavrei o presente ato. Teresópolis, 30 de julho de 2026. **EBYC558833MXM**