

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

28 de abril de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 801 do Bloco 5 do prédio em construção situado na Rua Mirataia nº181, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem, coberta ou descoberta, situada indistintamente no pavimento térreo dentre as vagas de nºs 1 a 24, 27 a 36, 39 a 44, 47 a 50, 55 a 76 e 83, ou no edifício-garagem dentre as vagas numeradas de 01 a 98 no subsolo, 01 a 92 no pavimento térreo, 01 a 95 no 2º pavimento, e 01 a 96 no 3º pavimento, e correspondente fração ideal de 0,002223 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 49135, que mede em sua totalidade 24,36m de frente em curva subordinada a um raio externo de 206,25m; 71,58m de fundo confrontando com o nº 290 da Rua Oswaldo Lussac; 347,50m à direita em quatro segmentos de: 82,50m, mais 170,00m, mais 35,00m, mais 60,00m, confrontando o primeiro e o segundo segmentos com o nº 121 da Rua Mirataia e o terceiro e quarto segmentos com o nº 160 da Rua Oswaldo Lussac; 375,82m à esquerda em treze segmentos de: 71,63m, mais 12,30m em curva subordinada a um raio interno de 12,15m, mais 22,62m, mais 12,29m em curva subordinada a um raio externo de 12,15m, mais 16,01m, mais 4,70m em curva subordinada a um raio interno 4,65m, mais 2,79m, mais 41,48m, mais 76,68m, mais 5,25m, mais 5,00m, mais 30,12m, mais 74,95m, todos confrontando com o lote 1 do PAL 49135 de propriedade de SPE Mirataia Incorporadora e Construtora Ltda. Este lote é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com largura de 1,30m; por duas Faixas Non Aedificandi com 3,40m de largura e por uma Faixa Non Aedificandi com 3,70m de largura. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 0522812-7 (MP), CL 01856-4. **PROPRIETÁRIA:** SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 12.593.582/0001-46, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção por compra ao espólio de Manoel Ornellas da Silva, através da escritura de 08/02/11 do 19º Ofício, livro M-434, fl.41, registrada em 10/03/11 com o nº1 na matrícula 358091. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.----

Segue no verso

MATRÍCULA

460747

FICHA

1

VERSO

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 09/08/2018 com o nº2 na matrícula 446773, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 10/04/2018, dele constando que o prazo de carência é de 180 dias contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora nesse prazo desistir da incorporação caso não comercialize no mínimo 60% das unidades, e/ou, a hipótese de não ter sido contratado financiamento suficiente à sua construção, com garantia de repasse aos adquirentes finais das unidades e, também, com prazo para amortização do financiamento, pela tomadora-incorporadora; e que o empreendimento terá 464 vagas de garagem, sendo 83 vagas descobertas situadas no pavimento térreo numeradas de 01 a 83, das quais 16 vagas (nºs 25, 26, 37, 38, 45, 46, 51 a 54 e 77 a 82) são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE), e 381 vagas situadas no edifício-garagem, das quais 285 vagas são cobertas e 96 vagas são descobertas, dívidas dentro do edifício-garagem da seguinte forma: Subsolo - 98 vagas cobertas numeradas de 01 a 98; Térreo - 92 vagas cobertas numeradas de 01 a 92; 2º pavimento - 95 vagas cobertas numeradas de 01 a 95; 3º pavimento - 96 vagas descobertas numeradas de 01 a 96, ficando ressaltado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. CUMPRE CERTIFICAR que da certidão do 3º Distribuidor constam distribuições contra a incorporadora SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA; que das certidões do ISS, da P.G.M., dos 1º ao 4º, 7º e 9º Distribuidores, de Ações Trabalhistas do TRT, da Justiça Federal/RJ, da Secretária Municipal de Fazenda de Belo horizonte/MG, do Poder Judiciário do Estado de Minas Gerais, da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, do Tribunal de

Segue na ficha 2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 1

Justiça de Belo Horizonte/MG, de Ações Trabalhistas do TRT/MG, e da Justiça Federal/MG, constam distribuições contra a sócia CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, CNPJ 03.633.447/0001-96; que das certidões do 3º e 9º Distribuidores, e de Débitos Tributários da Fazenda Estadual de Minas Gerais, constam distribuições contra a sócia CONSTRUTORA REAL S/A, CNPJ 10.414.342/0001-01; distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. **CONDIÇÕES: A INCORPORADORA DECLARA QUE O EMPREENDIMENTO ESTÁ ENQUADRADO NO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV, INSTITUÍDO PELA LEI 11977 de 07/07/09, DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1) EMPREENDIMENTO DESTINADO A FAIXA 3 (RENTA DE 6 A 10 SALÁRIOS MÍNIMOS); 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ EXCEDER O VALOR DE R\$225.000,00; E 3) 139 DAS 464 UNIDADES, PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA, COM OS BENEFÍCIOS DO DEC.33.642/2011, A SABER: BLOCO 1: APTºS 201/801, 206/806, 207/807 E 310/810, BLOCOS 2, 3, 4 E 5: APTºS 201/801, 206/806, 207/807 E 212/812. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.**

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/08/2018 com o nº 3 na matrícula 446773, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

AV - 3 **SERVIDÃO:** Consta registrada em 09/08/2018 com o nº 4 na
Segue no verso

MATRÍCULA

460747

FICHA

2

VERSO

matrícula 446774, através de escritura de 20/04/18 do 12º Ofício, livro 3510, fl.010, e declaratória de 19/07/18 do 12º Ofício, livro 3510, fl.120, a **SERVIDÃO** predial do Lote 1 do PAL 49135 onde será edificado o RESERVA MIRATAIA I em favor do Lote 2 do PAL 49135 onde será edificado o RESERVA MIRATAIA II, instituída por SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, objetivando permitir o acesso, a utilização e o trânsito de hoje para sempre, pelos futuros proprietários, sendo certo que essas servidões abrangerão exclusivamente as seguintes áreas de uso comum do prédio serviente: edícula social composta de hall, sanitários masculino e feminino, fitness e kids; edícula de serviço composta de vestiário, refeitório, depósito e sanitário adaptado a PNE, área de recreação descoberta composta de quadra esportiva, playground, fitness, pet care e área de circulação entre estas áreas, que serão ligadas ao RESERVA MIRATAIA II através de um portão interno. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva

8º Oficial Substituto

OTPS 54596/0056-P

AV - 4

SERVIDÃO: Consta registrado em 09/08/2018 com o nº4 na matrícula 446773, através de escritura de 20/04/18 do 12º Ofício, livro 3510, fl.010, e declaratória de 19/07/18 do 12º Ofício, livro 3510, fl.120, a **SERVIDÃO** predial do Lote 2 do PAL 49135 onde será edificado o RESERVA MIRATAIA II em favor do Lote 1 do PAL 49135 onde será edificado o RESERVA MIRATAIA I, instituída por SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, objetivando permitir o acesso, a utilização e o trânsito de hoje para sempre, pelos futuros proprietários, sendo certo que essa servidão abrangerá exclusivamente as seguintes áreas de uso comum do prédio serviente: edícula social composta de salão de festas, copa, lavabo, sanitário, sanitário

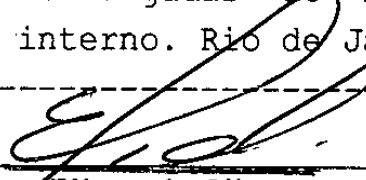
Segue na ficha 3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 2

adaptado a PNE e bar/churrasqueira; área de recreação descoberta composta de piscina e área de circulação entre estas áreas, que serão ligadas ao RESERVA MIRATAIA I através de um portão interno. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-R.1

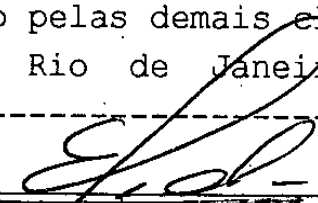
AV - 5 **SERVIDÃO:** Consta averbada em 01/07/19 com o nº 6 na matrícula 446773, uma **SERVIDÃO** de passagem temporária de faixa de terreno de 292,25m de comprimento, por 4,00m de largura em toda a extensão, acompanhando o gradil de divisa e passando pelo lote 1 do PAL 49135, situado na Rua Mirataia, objeto da matrícula 446774, instituída por SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, em favor do imóvel objeto desta matrícula, através de escritura de 29/05/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl.069, onde encontra-se descrita e caracterizada a servidão. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-R.1

AV - 6 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 10 na matrícula 446773, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$12.596.104,08, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 28 de abril de 2021.-----

O Oficial


Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-R.1

Segue no verso

MATRÍCULA

FICHA

460747

3

VERSO

AV - 7

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 07/07/2021 prenotado em 22/09/2021 com o nº 2005950 à fl. 283 do livro 1-LN, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2021.

O Oficial

EDYP42928 RTN

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

R - 8

COMPRA E VENDA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, anteriormente qualificada em favor de VIRGINIA DE JESUS SANTANA, brasileira, solteira, maior, sem união estável, enfermeira e nutricionista, identidade SSP/BA 0302524070, CPF 395.915.735-53, residente nesta cidade, pelo preço de R\$254.997,00, sendo R\$17.658,76 com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço**. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2416930 em 20/08/2021. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$254.997,00. Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2021.

O Oficial

EDYP42929 YIR

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS 54596/0056-RJ

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por VIRGINIA DE JESUS SANTANA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04 com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$214.977,01, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo a devedora em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor da

Segue na ficha 4

MATRÍCULA

FICHA

460747

4

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

credora, é atribuído o valor de R\$251.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de calculo dos emolumentos: R\$214.977,01. Rio de Janeiro, 04 de novembro de 2021.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EDYP42930 WQL

AV - 10 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 11, na matrícula 446773, instruído pela certidão nº 07/0135/2022 de 13/05/22 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Simplificação Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 13/05/22. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2022.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 11 **CANCELAMENTO:** Pelo título que serviu para a averbação 11 na matrícula 446773, constante da averbação 10, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 2 de **AFETAÇÃO**, em virtude da concessão do 'habite-se'. Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2022.

O Oficial

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

EEFK66475 EFR

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 22/01/2025, prenotado em 23/01/2025 com o nº2242432 à fl.86 do livro 1-MT, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 18/03/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº
Segue no verso

MATRÍCULA

460747

FICHA

4

VERSO

02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante VIRGINIA DE JESUS SANTANA, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 25/04/2025, 28/04/2025 e 29/04/2025, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 22/04/2025 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o nº 09. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$22.898,28. Rio de Janeiro, 29 de maio de 2025.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEYC03472 SQZ

AV - 13

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 24/07/25, prenotado em 25/07/25 com o nº 2277382 a fl. 142v do livro 1-M2, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada, ficando a mesma com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que a fiduciante VIRGINIA DE JESUS SANTANA, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº 12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2842018 em 18/07/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$263.930,45. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.

Segue na ficha 5

MATRÍCULA

460747

FICHA

5

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 4

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEYU40330 HQO

AV - 14 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 13 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 09 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$214.977,01. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEYU40332 ZOP

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 42,68

Visualização disponível em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 42,68**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis