



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0629
2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462994

FICHA

1

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

04 de agosto de 2021.

IMÓVEL



Apartamento 601 do Bloco 4 do prédio em construção situado na Rua Mirataia nº245, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 1 vaga de garagem, coberta ou descoberta, situada indistintamente no pavimento térreo dentre as vagas de nºs 5 a 11, 16, 19 a 26 e 29 a 46, ou no edifício-garagem dentre as vagas numeradas de 01 a 33 no subsolo, 01 a 43 em cada um dos 2º, 3º, 4º e 5º pavimentos, e 01 a 50 no 6º pavimento, e correspondente fração ideal de 0,002792 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 49135, que mede em sua totalidade 18,55m de frente em dois segmentos de: 3,47m em curva subordinada a um raio externo de 206,25m, mais 15,08m em curva subordinada a um raio externo de 72,25m; 23,42m de fundo, confrontando com o prédio nº 290 da Rua Oswaldo Lussac; 375,82m à direita em treze segmentos de: 71,63m, mais 12,30m em curva subordinada a um raio externo de 12,15m, mais 22,62m, mais 12,29m em curva subordinada a um raio interno de 12,15m, mais 16,01m, mais 4,70m em curva subordinada a um raio externo de 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 2 do PAL 49135 de propriedade de SPE Mirataia Incorporadora e Construtora Ltda; 385,00m à esquerda em dois segmentos de: 215,90m, mais 169,10m, confrontando o primeiro segmento com o nº 111 da Rua Paulo Moreira da Silva e com área a ser doada ao Município do Rio de Janeiro do PAL 35974 e o segundo segmento com o nº 255 da Rua Paulo Moreira da Silva. Este lote é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com largura variável de 1,30m a 3,40m; por uma Faixa Non Aedificandi com 1,30m de largura; por uma Faixa Non Aedificandi com 1,50m de largura, por duas Faixas Non Aedificandi com 3,60m de largura e por cinco Faixas Non Aedificandi com 3,40m de largura. **INSCRIÇÃO**

FISCAL: 2993569-9 (MP); CL 01856-4. **PROPRIETÁRIA:** SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, CNPJ 12.593.582/0001-46, com sede nesta cidade, que adquiriu
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462994

FICHA

1

VERSO

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, 04 de agosto de 2021.---

O Oficial

Adenilson Francisco Henriqi
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 1

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO: Consta registrado em 09/08/2018 com o nº2 na matrícula 446774, 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 368 vagas de garagem, sendo 46 vagas descobertas situadas no pavimento térreo numeradas de 01 a 46, das quais 12 vagas (nºs 01 a 04, 12 a 15, 17, 18, 27 e 28) são destinadas a Portadores de Necessidades Especiais (PNE), e 322 vagas situadas no edifício-garagem, das quais 272 vagas são cobertas e 50 vagas são descobertas, dívidas dentro do edifício-garagem da seguinte forma: Subsolo - 33 vagas cobertas numeradas de 01 a 33; Térreo - 43 vagas cobertas numeradas de 01 a 43; 2º pavimento - 49 vagas cobertas numeradas de 01 a 49; 3º pavimento - 49 vagas cobertas numeradas de 01 a 49; 4º pavimento - 49 vagas cobertas numeradas de 01 a 49; 5º pavimento - 49 vagas cobertas numeradas de 01 a 49; e 6º pavimento - 50 vagas descobertas numeradas de 01 a 50, 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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>

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 aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462994

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

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 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 (RENDA 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) 110 DAS 368 UNIDADES, PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA, COM OS BENEFÍCIOS DO DEC.33.642/2011. A SABER: BLOCO 1: APTºS 201/801, 206/806, 307/807 E 310/810, BLOCOS 2, 3 E 4: APTºS 201/801, 206/806, 207/807 E 212/812. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.**

O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/08/2018 com o nº3 na matrícula 446774, a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO** para o empreendimento, nos termos do disposto no
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>

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 aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462994

FICHA

2

VERSO

Art. 31-A da Lei 4521 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 3

SERVIDÃO: Consta registrada em 09/08/2018 com o nº4 na 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, 04 de agosto de 2021.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

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
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>

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 aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462994

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

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 adaptado a PNE e ban/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, 04 de agosto de 2021.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 5. **SERVIDÃO:** Consta registrada em 01/07/2019 com o nº 6 na matrícula 446774, 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 objeto da presente, instituída por SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, em favor do imóvel situado na Rua Mirataia nº181, objeto da matrícula 446773, onde será edificado o RESERVA MIRATAIA II, através da escritura de 29/05/19 do 12º Ofício, livro 3532, fl. 069, onde encontra-se descrita e caracterizada a servidão. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.

O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 6. **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 8 na matrícula 446774, a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por SPE MIRATAIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA (anteriormente qualificada) em favor do CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>

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 aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0462994-44

MATRÍCULA

462994

FICHA

3

VERSO

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$53.000.000,00, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.-----

O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
6º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 7

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 06/04/2023, prenotado em 04/05/23 com o nº 2121999 à fl.255 do livro 1-MD, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos R\$144.021,73. Rio de Janeiro, 11 de julho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EENE04851 BYT

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 SUELEN CRISTINE FRATESCHI OLIVEIRA CARDOSO, brasileira, empresária, solteira, identidade DETRAN/RJ 277889580, CPF 061.213.207-29, não convivente em união estável, residente nesta cidade, pelo preço de R\$309.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2564100 em 20/04/2023. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$309.000,00. Rio de Janeiro, 11 de julho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EENE04853 WTY

R - 9

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular que Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>

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 aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462994

FICHA

4

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

CNM:089425-2-0462994-44

Continuação da ficha 3

serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por SUELEN CRISTINE FRATESCHI OLIVEIRA CARDOSO, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$261.450,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo o devedor em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$290.500,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$261.450,00. Rio de Janeiro, 11 de julho de 2023.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

EENE04856 NIE

AV - 10 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 10 na matrícula 446774, instruída pela certidão nº 07/0345/2023 de 12/12/23 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 11/12/23. Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2024.-----

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - Mat. 06743

AV - 11 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 05/02/2025, prenotado em 06/02/2025 com o nº2245151 à fl.184 do livro 1-MT, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 10/03/2025, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** da fiduciante SUELEN CRISTINE FRATESCHI OLIVEIRA CARDOSO, anteriormente qualificada, realizada através de Edital de Intimação, publicado por
Segue no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0462994-44

MATRÍCULA

462994

FICHA

4

VERSO

meio eletrônico em 14/04/2025, 15/04/2025 e 16/04/2025, 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 09/04/2025 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 nº9. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$44.506,12. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2025.-----

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

EEXQ66122 DLN

AV - 12

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 23/07/2025, prenotado em 24/07/2025 com o nº2277105 a fl.132v do livro 1-MZ, 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 SUELEN CRISTINE FRATESCHI OLIVEIRA CARDOSO, anteriormente qualificada, mesmo depois de intimada para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº11, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2844567 em 16/07/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$298.301,37. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.-----

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

EEYU40309 LRG

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEYU41256 BRL

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462994

FICHA

5

CNM: 089425.2.0462994-44

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

Continuação da ficha 4

AV - 13 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 12 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$261.450,00. Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.-----

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

EEYU40311 JQK

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 01 de agosto de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR

2277105/0214

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AKNYB-Z4YNL-8BA8L-BK69Q>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

