



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
certidao-0631
2341846/0149

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

FICHA

1

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

29 de junho de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 112 do Bloco 3 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 0,002222 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, 29 de junho de 2020.----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

FICHA

1

VERSO

O Oficial

Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81788/015-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 ressalvado 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 Secretaria 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

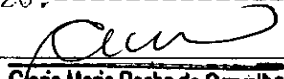
Justiça de Belo Horizonte/MG, de Ações Trabalhistas do TRT/MG, e da Justiça Federal/MG, constam distribuições contra a sócia CONSTRUTORA NOVOLAR LTDA, CNPJ 03.633.447/0001-96; que das certidões do 3º e 9º Distribuidores, e de Débitos Tributários da Fazenda Estadual de Minas Gerais, constam distribuições 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 - PRCMV, 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) 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, 29 de junho de 2020,-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 31736/015-31

AV - 2 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 09/08/2018 com o nº3 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, 29 de junho de 2020,-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 3 **SERVIDÃO:** Consta registrada em 09/08/2018 com o nº4 na
Segue no verso



Valide aqui
este documento

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

2341846/0149

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

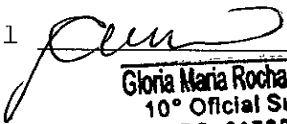
FICHA

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, 29 de junho de 2020.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61738/015-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 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>

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

2341846/0149

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

FICHA

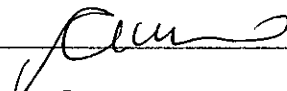
3

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

Continuação da ficha 2

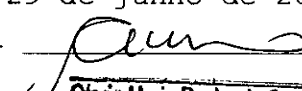
adaptado a PNE e bar/churrasqueira; área de recreação descoberta composta de piscina e área de circulação entre estas áreas, que serão ligadas ao RESERVA MIRATAIA I através de um portão interno. Rio de Janeiro, 29 de junho de 2020.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS. 61786/015-RJ

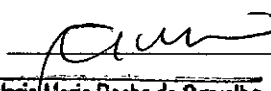
AV - 5 **SERVIDÃO:** Consta averbada em 01/07/19 com o nº 6 na matrícula 446773, uma **SERVIDÃO** de passagem temporária de faixa de terreno de 292,25m de comprimento, por 4,00m de largura em toda a extensão, acompanhando o gradil de divisa e passando pelo lote 1 do PAL 49135, situado na Rua Mirataia, 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, 29 de junho de 2020.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS. 31786/015-RJ

AV - 6 **HIPOTECA:** Foi hoje registrado com o nº 9 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\$16.826.495,91, neste valor incluindo outros imóveis, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 29 de junho de 2020.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS. 31786/015-RJ

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>

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



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

FICHA

3

VERSO

AV - 7

CANCELAMENTO: Pelo instrumento particular de 29/04/21, prenotado em 21/06/21 com o nº 1985077 à fl. 133 do livro 1-LL, 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 agosto de 2021.

O Oficial

EDWG63403 JKR

Eliseu da Silva
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 MARCELO FERREIRA DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, que declara não conviver em união estável, proprietário de estabelecimento comercial, identidade DETRAN/RJ 211865175, CPF 115.020.527-09, residente nesta cidade, pelo preço de R\$259.574,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2394762 em 25/05/21. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$259.574,00. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.

O Oficial

EDWG63408 KZW

Eliseu da Silva
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 MARCELO FERREIRA DE ALMEIDA em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida no valor de R\$216.000,00, 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 da credora, é atribuído o valor de R\$261.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para
Segue na ficha 4



Valide aqui
este documento

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

2341846/0149

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

FICHA

4

CNM: 089425.2.0456211-23
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

base de cálculo dos emolumentos: R\$216.000,00. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.

O Oficial

EDWG63409 ZBU

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

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

EEFK66221 QKG

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

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 29/10/25, prenotado em 30/10/25 com o nº 2298089 à fl.287 do livro 1-NB, atualizado pelo requerimento datado de 26/11/25, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 30/12/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante MARCELO FERREIRA DE ALMEIDA, Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>



Valide aqui
este documento

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

2341846/0149

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0456211-23

MATRÍCULA

456211

FICHA

4

VERSO

anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 11/02/26, 12/02/26 e 13/02/26, 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 10/02/26 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\$16.593,53. Rio de Janeiro, 17 de março de 2026.-----

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

EFBW76607 PJN

AV - 13

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 08/06/2026, prenotado em 09/06/2026 com o nº2341846 a fl. 60 do livro 1-NH, 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 o fiduciante MARCELO FERREIRA DE ALMEIDA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº12, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2960588 em 22/05/2026. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$279.178,41. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2026.-----

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>



Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFDG44057 FOP

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

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

2341846/0149

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

456211

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

EFDG40262 TDV

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\$216.000,00. Rio de Janeiro, 18 de junho de 2026.

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

EFDG40267 YGR

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, 18 de junho de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

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

2341846/0149

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KEQJ-ELRHH-Z97AS-UL8YZ>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

