Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 462859 | FICHA 1

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

04 de agosto de 2021.

IMÓVEL

Apartamento 210 do Bloco 3 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 0,002724 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/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
462859	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 Henriq
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, divididas 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 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

Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 462859 | 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 SEGUINTES 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 Henrique
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/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
462859	2 VERSO

Art. 31-A da Lei 4591 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 04 de agosto de 2021.----------

O Oficial _____

Adenilson Francisco Henriqu
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 Henriqu
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/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
462859	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 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, 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 nº6 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 Miratata nº181, objeto da matrícula 446773, onde será edificado o RESERVA MIRATAIA II, 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, 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/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
462859	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 12/08/21, prenotado em 28/12/21 com o nº 2027124 à fl.143v do livro 1-LQ, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 6 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude da quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2022.----------

O Oficial _____ **EDZZ54870 JDA**

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

R - 8 **COMPRA E VENDA: (P.C.V.A.)** 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, em favor de LEONARDO ARAUJO DA SILVA, brasileiro, porteiro, solteiro não convivente em união estável, identidade SSP/RJ 203784533, CPF 116.623.517-39, residente em São João de Meriti-RJ, pelo preço de R$230.698,64, sendo R$1.292,00, com utilização do **Fundo de Garantia por Tempo de Serviço na forma de desconto.** O pagamento do imposto de transmissão foi isento conforme certificado declaratório de isenção constante da guia nº 2438088 com base na Lei 5065/2009. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$230.698,64. Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2022.----------

Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 462859 | FICHA 4

CNM:089425.2.0462859-61

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

Continuação da ficha 3

O Oficial _____ **EDZZ54872 XCS**

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

R - 9 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (P.C.V.A.)** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 7, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por LEONARDO ARAUJO DA SILVA, 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$148.553,71, 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$240.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$148.553,71. Rio de Janeiro, 14 de janeiro de 2022.----------

O Oficial _____ **EDZZ54873 VHJ**

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

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 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 23763 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 02/01/24.

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0462859-61

MATRÍCULA	FICHA
462859	4 VERSO

Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2025.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EEZD25398 FXA**

AV - 12 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 27/04/26, prenotado em 28/04/26 com o nº 2333214 à fl.49v do livro 1-NG, instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 19/05/26, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** do fiduciante LEONARDO ARAUJO DA SILVA, anteriormente qualificado, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 23/06/26, 24/06/26 e 25/06/26, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ nº 56/2018, feita por solicitação da fiduciária realizada em 22/06/26 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 9. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$8.345,15. Rio de Janeiro, 22 de julho de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFDV93446 YXD**

AV - 13 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 31/08/26, prenotado em 01/09/26 com o nº 2361554 a fl. 168 do livro 1-NJ, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,

Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFEJ51292 GJO
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 462859 | FICHA 5

CNM:089425.2.0462859-61

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

Continuação da ficha 4

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 LEONARDO ARAUJO DA SILVA, anteriormente qualificado, mesmo depois de intimado 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 2996838 em 14/08/26. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$257.347,81. Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2026.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFEJ50160 XCN**

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 9 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R$148.553,71. Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2026.----------

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 **EFEJ50161 VNR**

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1° da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 11 de setembro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

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

2361554/0226

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
	VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FJL6K-U5JD2-MLZMR-JECZ8

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar