



Valide aqui
este documento



CNM: 088666.2.0045121-75

Em Busca da Excelência em Serviços Cartorários

45.121

001

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

IMÓVEL: Fração ideal total de 2,8190% que corresponderá ao apartamento nº 306 (trezentos e seis), com direito ao 01 (uma) vaga de garagem, sendo a fração de 2,6955% para o apartamento e de 0,1235% para a vaga, do empreendimento denominado "MARE BLU RESIDENZA", que após concluído receberá o nº 171 da Rua Dr. Celso Dias Gomes, a ser edificado no lote de terreno nº 23-A (vinte e três A), da quadra 09 (nove), resultante do remembramento dos lotes 23, 24 e 25, do loteamento denominado "MARAZUL", no 2º Distrito do Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, medindo o terreno no seu todo: 48,28m de frente para a Rua Dr. Celso Dias Gomes (antiga Rua 09); três seguimentos de 24,04m; 0,96m e 24,44m nos fundos para os lotes 14, 15, 16 e 17 da Rua Jornalista Alarico Maciel (antiga Rua 08); 30,62m do lado direito para o lote 26 da Rua Dr. Celso Dias Gomes (antiga Rua 09); e, 31,60m do lado esquerdo para os lotes 20 e 21 da Avenida Dr. Acúrcio Torres (Av.2), com a área total de 1.504,50m², inscrito na PMN sob o nº 79786-0. **PROPRIETÁRIA:** SPE PIRATININGA CDG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Rua Dr Celso Dias Gomes nº 171, lote 23A, Piratininga, Niterói/RJ, inscrita no CNPJ sob nº 43.790.556/0001-31. **TÍTULO AQUISITIVO E REGISTRO ANTERIOR:** Escritura lavrada em 18/02/2022, nas Notas do Cartório do 16º Ofício de Niterói, no livro 782, folhas 02/04, ato 01, registrada em 22/03/2022, sob o R.03 da matrícula nº 5.999-A deste Serviço Registral. Niterói, 17 de março de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480.

AV.01 / 45.121. (CONSIGNAÇÃO - AFETAÇÃO PATRIMONIAL). Existe averbado em 05/09/2023, sob a AV.08 da matrícula nº 5.999-A, que o empreendimento MARE BLU RESIDENZA, a ser edificado no terreno objeto da presente matrícula, foi submetido ao regime de afetação patrimonial, em atendimento ao disposto no artigo 31-A da Lei nº 4.591/64, constituindo em patrimônio de afetação, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados, destinando-se única e exclusivamente à consecução da incorporação do empreendimento e à entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes. Niterói, 17 de março de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480.

AV.02 / 45.121. (ÔNUS - HIPOTECA). Existe registrada em 05/09/2023, sob o R.09 da matrícula nº 5.999-A, uma hipoteca oriunda do contrato particular de crédito e de mútuo para à PJ, para construção de empreendimento imobiliário, plano empresa da construção civil - SBPE, contrato nº 1.7877.0245890-8, datado de 31/07/2023, o qual foi aditado em 22/09/2023, conforme a AV.11 da referida matrícula nº 5.999-A, constando como devedora a SPE PIRATININGA CDG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, acima qualificada, a qual deu à credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ: 00.360.305/0001-04, em primeira, única e especial hipoteca, transferível a terceiros, o terreno de sua propriedade, bem como as acessões, benfeitorias e instalações que lhe serão acrescentadas, garantindo um empréstimo no valor de **R\$ 11.700.000,00 (onze milhões e setecentos mil reais)** com recursos do SBPE, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento denominado "MARE BLU RESIDENZA", com as características definidas no processo relativo à operação de crédito, incidente sobre as 36 (trinta e seis) unidades distribuídas em condomínio residencial multifamiliar de 01 (um) bloco com 06 (seis) pavimentos, incluída entre elas, a fração ideal que corresponderá ao

cartorio16niteroi.com.br

Continua no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XMSKM-MBH96-8MJPR-7BZLK>



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



CNM: 088666.2.0045121-75

Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição

45.121 001

Nelson Leal Bastos Filho - notário e registrador

imóvel objeto da presente matrícula. Niterói, 17 de março de 2025. Ato praticado por BAD - Matrícula nº 94/15480.

AV.03 / 45.121. Protocolo 180.160. (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO). Através do instrumento particular datado de 08/03/2022, a Convenção do Grupamento Residencial denominado "**MARE BLU RESIDENZA**", foi registrada nesta Circunscrição sob o nº 1590, Auxiliar, em 17/03/2025. Niterói, 17 de março de 2025. Ato praticado por BAD - Substituto (a) - Matrícula nº 94/15480. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXE 22207 LON.

AV.04 / 45.121. Protocolo 180.591. (CONSTRUÇÃO). De acordo com requerimento instruído com a Certidão nº 5365, expedida em 24/03/2025 pela Prefeitura Municipal de Niterói, constando Planta Aprovada em 24/05/2024, Boletim de Aceite nº 53.424 de 25/02/2025, petição nº 080/3433/2021, fica averbada a construção do **apartamento nº 306 (trezentos e seis)** do prédio residencial multifamiliar, situado na **Rua Doutor Celso Dias Gomes, nº 171 (cento e setenta e um)**, inscrito na PMN sob o nº **269.753-0**. Foi cancelada a inscrição nº 079.786-0. Niterói, 02 de abril de 2025. Ato praticado por LCN - Substituto(a) - Matrícula nº 94/14593. Selo de Fiscalização Eletrônico: EEXJ 57824 BNH.-.

AV.05 / 45.121. Protocolo 182.070. (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). De acordo com a cláusula nº 54.1 do Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária, nº 10196775408, datado de 16/05/2025, adiante registrado, fica averbado que a interveniente quitante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, antes qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca que onerava o imóvel objeto desta matrícula, mencionada na AV.02 acima. Niterói, 18 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERW 76915 JXN. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.--

R. 6 / 45.121. Protocolo 182070. (AQUISIÇÃO).
TRANSMITENTE(S): SPE PIRATININGA CDG EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrito no CNPJ sob o nº 43.790.556/0001-31, com sede na Rua Miguel de Frias nº 77, sala 708, Icaraí, Niterói - RJ. **ADQUIRENTE(S):** SIMONE HENRIQUES MIRANDA, gerente, portadora da carteira de identidade nº 086714912, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrita no CPF sob o nº 008.601.897-32, e seu cônjuge RICARDO DA SILVA MIRANDA, administrador, portador da CNH/DETRAN/RJ nº 03387867382, inscrito no CPF sob o nº 776.800.657-72, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens em 22/02/1991, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Veríssimo de Souza, nº 2365, casa, Boa Vista, São Gonçalo - RJ. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda com alienação fiduciária, nº 10196775408, datado de 16/05/2025, o(a/s) transmitente(s) vendeu(ram)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XMSKM-MBH96-8MJPR-7BZLK>



ao(s) adquirente(s) o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **R\$855.000,00 (oitocentos e cinquenta e cinco mil reais)**, integralizados da seguinte forma: a) R \$171.000,00 com recursos próprios; e, b) R\$684.000,00 do financiamento concedido pelo(a) credor(a), conforme adiante registrado. O imposto de transmissão no valor de R \$17.800,00, foi recolhido em 31/07/2025, conforme a guia de ITBI nº SMF/15096105/2025, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$890.000,00. Niterói, 18 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERW 76916 TOT. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. - - - - -

R.07 / 45.121. Protocolo 182.070. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). DEVEDOR(A/ES) FIDUCIANTE(S): SIMONE HENRIQUES MIRANDA, e seu cônjuge RICARDO DA SILVA MIRANDA, acima qualificados. CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A): ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, com sede em Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, São Paulo - SP. Pelo mesmo instrumento que deu origem ao registro acima, o imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente à(ao) credor(a), na forma da Lei nº 9.514/97, em garantia da dívida no valor de **R\$684.000,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil reais), a ser pago em 303 prestações mensais, calculadas pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, sendo a primeira prestação composta da parcela de amortização e demais encargos, no valor de R\$9.411,65, com vencimento para 16/06/2025, tornando-se o(a/s) devedor(a/es) fiduciante(s) possuidor(a/es) direto(s) e o(a) credor(a) fiduciário(a) possuidor(a) indireto(a), sendo atribuído ao imóvel para fins de venda em público leilão, o valor de R \$945.000,00, além de outras cláusulas e condições constantes do contrato acima mencionado. Niterói, 18 de agosto de 2025. Selo de Fiscalização Eletrônico: EERW 76917 BCQ. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. - - -**

AV.08 / 45.121. Protocolo 185.040. (INTIMAÇÃO). Conforme Intimação procedida em 16/04/2026 pelo Cartório do 16º Ofício de Niterói, como também certidões de notificações positivas pela Srª Simone Henriques Miranda e Ricardo da Silva Miranda, procedidas pelo Cartório do 1º Ofício de São Gonçalo em 26/05/2026, fica averbado que os devedores fiduciantes acima qualificados **foram intimados a efetuar a purga da mora relativa ao débito** oriundo do Contrato nº 10196775408-0 firmado em 16/05/2025 acima registrado, sob o nº 07, no valor de R\$ 66.550,38, sob pena de consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, não havendo entretanto, a realização da referida purga junto a esta Serventia no prazo estipulado em Lei. Niterói, 10 de junho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDJ 87186 FSV. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. - - - - -

AV.09 / 45.121. Protocolo 185.721. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA COM RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE). Conforme requerimento datado de 15/06/2026, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 - Torre Olavo Setúbal - Bairro Parque Jabaquara, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, fica averbada a **consolidação da propriedade** do imóvel objeto da presente matrícula em seu favor, pelo valor de **R\$ 945.000,00 (novecentos e quarenta e cinco mil reais)**, após serem cumpridas todas as formalidades do artigo 26, §7º da Lei nº 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo legal sem purgação do débito, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a **restrição de disponibilidade** decorrente do artigo 27 do mesmo diploma legal, ou seja, o imóvel somente poderá ser alienado após o leilão público. O imposto de transmissão no valor de R\$ 18.900,00, foi recolhido em 18/06/2026, conforme guia de ITBI nº SMF/15107357/2026, da qual consta que o imóvel foi avaliado pelo valor de R\$ 945.000,00. Niterói, 10 de julho de 2026. Selo de Fiscalização Eletrônico: EFDP 57408 GJD. Assinado Eletronicamente por LORENA CHAGAS NASCIMENTO Matrícula 94/14593.-. - - - - -

CERTIFICO e dou fé que a presente **CERTIDÃO** é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação e assinatura digital no âmbito do ICP - BRASIL, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula tem situação jurídica noticiada no **INTEIRO TEOR** nesta cópia reprográfica, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIRETOS REAIS, INDISPONIBILIDADES, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REPERSECUTÓRIAS** que tenham sido objeto de registro ou averbação sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior.

CERTIFICO, mais, que a presente certidão é reprodução autêntica do Livro 2, a que se refere, extraída nos termos do § 1 do Art. 19 da Lei 6.015/73. A pesquisa não abrange a ocorrência de Indisponibilidade de Bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem (Art 13 e Art 14 § 3º do Prov 39/2014). Para a realização de qualquer negócio imobiliário, Consulte o site a seguir: www.indisponibilidade.org.br

Emol.:124,08 20%:24,81
5%:10,54 5%:10,54
6%:7,44 2%:2,48
ISS: 2,53 Selo :3,27
Total: 189,41

Pedido:26/004890



Data:16/07/26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo Eletrônico de Fiscalização
EFDN 47721 PME
Consulte a validade do selo em:
<http://www.4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/>

16 | RI

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XMSKM-MBH96-8MJPR-7BZLK>