

2060913/0013



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

1

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

07 de julho de 2021.

IMÓVEL

Lote 1 do PAL 49539 situado na Estrada dos Bandeirantes, lado ímpar, fazendo esquina com a Rua Projetada do PAA 11633, lado direito de quem por ela entra vindo da Estrada dos Bandeirantes, na freguesia de Jacarepaguá, medindo: 12,96m de frente para a Estrada dos Bandeirantes em curva subordinada a um raio interno de 200,50m mais 55,00m confrontando com o lote 1, mais 65,00m mais 30,00m confrontando com os lotes 37 a 42, mais 50,00m confrontando com o lote 37, todos do PAL 31682 e de propriedade de Gil Vieira de Oliveira e outros ou sucessores, retornando ao alinhamento da Estrada dos Bandeirantes, por onde mede 44,00m mais 9,45m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Rua Projetada do PAA 11633, por onde mede 84,00m; 185,02m de fundo em três segmentos de: 57,59m onde é atingido por uma FNA com 3,70m de largura mais 80,00m, onde é parcialmente atingido por uma Faixa Non Aedificandi com largura variável de 3,50m a 3,60m, ambos confrontando com o lote 2 do PAL 49539 de propriedade de KM Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda, mais 47,43m onde é atingido por uma Faixa Non Aedificandi com 25,00m de largura confrontando com terreno do Banco de Crédito Móvel ou sucessores; 221,13m a esquerda em cinco segmentos de: 49,82m mais 11,20m, ambos confrontando com o lote de doação de Equipamento Urbano do PAL 49539 de propriedade do Município do Rio de Janeiro, mais 2,91m mais 26,00m este segmento confronta com os lotes 4 e 5 do PAL 31682 de propriedade Gil Vieira de Oliveira e outros sucessores, mais 131, 20m confrontando com o lote 1 do PAL 47441 de propriedade de Bandeirantes Empreendimento Imobiliário S/A ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 1276859, 1276860-2, 1276881-8, 0084149-4 e 1276880-0 (MP) e CL 024331 e 02433-3. **PROPRIETÁRIO:** KM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 06.246.406/0001-35, com sede nesta cidade, que adquiriu em maior porção **parte**, feita
Segue no verso



AAA09874708 01/22

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

AAA 09874708

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

2060913/0013

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

1

VERSO

por compra ao casal de Carmelo Mascaro, através da escritura de 10/12/07 do 18º Ofício, livro 6944-ES, fl.173, registrada em 10/03/08 com o nº 4 na matrícula 64241; **parte** feita por compra ao casal de Regina Maciel Sequeira Fernandes e outros, através da escritura de 05/04/12 do 24º Ofício, livro 6773, fl. 106, registrada em 11/04/13 com o nº 6 na matrícula 66387; **parte** feita por compra ao casal de Regina Maciel Sequeira Fernandes e outra, através da escritura de 25/06/04 do 24º Ofício, livro SB-833, fl. 115, fls 106, registrada em 18/10/04 com o nº 6 na matrícula 205053 e em 28/10/04 com o nº 3 na matrícula 254313. Rio de Janeiro, 07 de julho de 2021.-
O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
8º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 1 **UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO:** O lote é resultante da **UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO** dos lotes 2, 3 e 36 do PAL 31682 e lote 1 do PAL 45113, onde existiu o prédio nº 7217, situados na Estrada dos Bandeirantes, hoje averbado com os números 5, 9, 7 e 6 nas matrículas 64241, 66387, 205053 e 254313. Rio de Janeiro, 07 de julho de 2021.-----
O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
8º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

AV - 2 **OBRIGAÇÕES:** Foi hoje averbado com os números 6, 10, 8 e 7 nas matrículas 64241, 66387, 205053 e 254313, através do requerimento de 24/05/21, instruído por certidão nº 087750 de 21/05/21 da Secretaria Municipal de Urbanismo, que a proprietária assumiu **OBRIGAÇÕES** perante o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, de urbanizar o trecho da Rua Projetada do PAA 11633, na largura de 18,00m (dezoito metros) e na extensão de 182,00 (cento e oitenta e dois metros) correspondente à distância da testada do lote 3 do PAL 31682 e do lote 1 do PAL 45113 até a Estrada dos
Segue na ficha 2

2060913/0013



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

2

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

Continuação da ficha 1

Bandeirantes, conforme o PAA 11633. As obras de urbanização deverão atender ao que determina o RPT (Regularmente de Parcelamento da Terra, aprovado pelo Decreto E 3800 de 20/04/70) e executadas de acordo com as normas estabelecidas pelos órgãos responsáveis à sua aprovação, no âmbito de suas competências. A inadimplência da obrigação assumida na cláusula, importará na não concessão do "habite-se", para qualquer edificação que venha a ser construída no local, até a conclusão das obras de urbanização e aceitação dos logradouros em questão. Além das penalidades previstas em Lei. Rio de Janeiro, 07 de julho de 2021.-----
O Oficial

Adenilson Francisco Henriq
8º Oficial Substituto
CTPS 49000/033-RJ

R - 3

COMPRA E VENDA: Pela escritura de 14/09/21 do 15º Ofício, livro 4340, fl.113, prenotada em 20/09/21 com o nº 2005342 à fl.261 do livro 1-LN, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por K.M. PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificado, em favor de CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.347.718/0001-02, com sede em São Paulo-SP, pelo preço de R\$15.000.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2423445 em 13/09/21. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$15.000.000,00. Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2021.--

O Oficial

EDXV48873 SQZ

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

AV - 4

ADITAMENTO: Pelo requerimento de 05/10/2021, prenotado em 05/10/21 com o nº 2008845 à fl.87 do livro 1-LO, fica averbado o **ADITAMENTO** a abertura da matrícula 462317, Segue no verso



AAA09874709 01/22

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

AAA 09874709

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

2060913/0013

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

2

VERSO

para a exclusão das inscrições fiscais 0084149-4 e 1276880-0, em virtude do cancelamento das mesmas, e inclusão da inscrição fiscal 3212228-5, face a unificação dos imóveis que deram origem ao Lote 1 do PAL 45113, sendo que os débitos fiscais constantes da primeira inscrição encontram-se quitados conforme é comprovado na certidão de situação fiscal do lote resultante. Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2021.

O Oficial

EDXV55687 WDB

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

R - 5

MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (70% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 30% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA): Pelo requerimento de 17/03/20, prenotado em 23/03/20 com o nº 1913591 à fl.259, do livro 1-LB e de acordo com a documentação apresentada para cumprimento dos artigos 32 e 44 da Lei 4591/64, pela incorporadora CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, fica registrado o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** do empreendimento residencial multifamiliar, com padrão de acabamento normal, denominado 'VIVAZ PRIME BANDEIRANTES', sob o regime da administração, a ser construído na Estrada dos Bandeirantes com o nº 7277, composto pelos Blocos 1 a 3 - Aptºs 101/109, 201/210 a 1601/1610, sendo que os Aptºs 102, 103, 104, 107, 108 dos Blocos 1 a 3, serão adaptados para PNE, e que a construção e o desenvolvimento do empreendimento será realizada em duas fases, sendo a FASE I refere-se as unidades que compõe os Blocos 2 e 3, e FASE II refere-se as unidades que compõe o Bloco 1. **FRAÇÕES IDEAIS DO TERRENO: BLOCOS 1 e 2:** Ao aptº 101, cabe a fração de 0,002236; ao aptº 102, cabe a fração de 0,002321; ao aptº 103, cabe a fração de 0,002424; ao aptº 104, cabe a fração de 0,002293; ao aptº 105, cabe a fração de 0,002286; ao aptº 106, cabe a fração de 0,002267; ao aptºs 107, cabe a fração de

Segue na ficha 3



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

3

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

Continuação da ficha 2

0,002424; ao aptº 108, cabe a fração de 0,002321; ao aptº 109, cabe a fração de 0,002209; a cada um dos aptºs 201/1601, cabe a fração de 0,002081; a cada um dos aptºs 202/1602 e 203/1603, cabe a fração de 0,002070; a cada um dos aptºs 204/1604, cabe a fração de 0,002081; a cada um dos aptºs 205/1605, cabe a fração de 0,002110; a cada um dos aptºs 206/1606, cabe a fração de 0,002094; a cada um dos aptºs 207/1607 e 208/1608, cabe a fração de 0,002070; a cada um dos aptºs 209/1609, cabe a fração de 0,002094; a cada um dos aptºs 210/1610, cabe a fração de 0,002110; **BLOCO 3:** ao aptº 101, cabe a fração de 0,002236; ao aptº 102, cabe a fração de 0,002321; ao aptº 103, cabe a fração de 0,002262; ao aptº 104, cabe a fração de 0,002205; ao aptº 105, cabe a fração de 0,002195; ao aptº 106, cabe a fração de 0,002177; ao aptº 107, cabe a fração de 0,002262; ao aptº 108, cabe a fração de 0,002321; ao aptº 109, cabe a fração de 0,002209; a cada um dos aptºs 201/1601, cabe a fração de 0,002081; a cada um dos aptºs 202/1602 e 203/1603, cabe a fração de 0,002070; a cada um dos aptºs 204/1604, cabe a fração de 0,002081; a cada um dos aptºs 205/1605, cabe a fração de 0,002110; a cada um dos aptºs 206/1606, cabe a fração de 0,002094; a cada um dos aptºs 207/1607 e 208/1608, cabe a fração de 0,002070; a cada um dos aptºs 209/1609, cabe a fração de 0,002094; a cada um dos aptºs 210/1610, cabe a fração de 0,002110. **VAGAS DE GARAGEM:** Consta do projeto 477 vagas de garagem descobertas, situadas no pavimento térreo de nºs 1 a 477, das quais 15 são destinadas a PNE, sendo que as vagas da **PRIMEIRA FASE** da incorporação são as de nºs: 1 a 29, 52, 84 a 94, 97 a 197, 201 a 277 e 279 a 477; e as da **SEGUNDA FASE** são as de nºs 30 a 51, 53 a 83, 95, 96, 198, 199, 200 e 278; cabendo a cada um dos aptºs 101/109; e 201/210 a 1601/1610 dos Blocos 1 a 3, o direito ao uso de 1 vaga de garagem, de uso indistinto. **PRAZO DE CARÊNCIA:** A efetiva incorporação do Empreendimento quanto a **PRIMEIRA FASE**, é de 180 dias
Segue no verso



AAA09874710 01/22

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

AAA 09874710

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

2060913/0013

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

3

VERSO

contados da data do arquivamento do Memorial, podendo a incorporadora desistir da incorporação caso 50% das unidades da 1ª fase de construção, não tiverem sido comercializadas dentro do citado prazo, e/ou não consiga, por qualquer motivo, financiamento destinado à construção do referido empreendimento; A efetiva incorporação do Empreendimento quanto a **SEGUNDA FASE**, fica condicionada a efetiva incorporação da primeira fase, bem como a alienação de no mínimo 50% das unidades dessa fase, no prazo de 180 dias contados da comunicação expressa feita pela incorporadora ao Oficial de Registro Imobiliário, do início da comercialização a público de suas unidades. CUMPRE CERTIFICAR que da Certidão da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro; 1º ao 4º e 7º Distribuidores, constam distribuições contra a incorporadora CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 10.347.718/0001-02; que da Certidão do TRT 1ª Região; Tributos Federais; TRF 3ª Região; TRT 2ª Região, Distribuições Cíveis TJ/SP, constam distribuições contra a sócia CYBRA DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ 02.921.561/0001-59, que da certidão do TRT 1ª Região; 1º ao 4º Distribuidores; Tributos Federais; Débitos Trabalhistas da Justiça do Trabalho; TRT 2ª Região; Distribuições Cíveis TJ/SP; TRF 3ª Região; 3º Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos de São Paulo, constam distribuições contra a sócia CYRELA BRAZIL REALTY S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ 73.178.600/0001-18; que da certidão do 3º Distribuidor, consta distribuição contra o administrador MICHEL GOTTLIEB, CPF 107.936.417-05 ; e que da certidão de Distribuições Cíveis TJ/SP, consta distribuição contra o administrador PAULO EDUARDO GONÇALVES, CPF 221.776.058-06, distribuições estas que não se referem ao imóvel objeto da incorporação nem são impeditivas ao Registro do Memorial, conforme declaração constante do mesmo. E que e que das certidões do 9º Ofício de Distribuição constam débitos ajuizados

Segue na ficha 4



FSC

www.fsc.org

MISTO

Papel produzido
a partir de
fontes responsáveis

FSC® C108334

2060913/0013



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano dos
exercícios de 2014, 2015, 2016, 2017 - inscrição:
1.276.860-2; 1990, 1991, 1992 - inscrição: 1.276.881-8;
2015, 2016, 2017, 2018 - inscrição: 3.212.228-5. **CONDIÇÃO**
: **A INCORPORADORA DECLARA QUE 70% DAS UNIDADES QUE COMPÕE**
O EMPREENDIMENTO ESTÃO ENQUADRADAS NO PROGRAMA CASA VERDE
E AMARELA - PCVA, INSTITUÍDO PELA LEI 14118 de 12/01/21,
DEVENDO SER OBSERVADO OS SEGUINTE CRITÉRIOS: 1)
DESTINADO A FAMÍLIAS DA FAIXA III, GURB 2 COM RENDA
R\$2.000,01 a R\$4.000,00 e GURB 3 COM RENDA de R\$4.000,01
A R\$7.000,00 2) O VALOR DA VENDA DAS UNIDADES NÃO PODERÁ
EXCEDER O VALOR DE R\$240.000,00, E QUE 30% DAS UNIDADES
QUE COMPÕE O EMPREENDIMENTO, PODERÃO SER COMERCIALIZADAS
FORA DO PROGRAMA, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART 2º DO
DECRETO Nº 33.642/2011. As unidades serão matriculadas
quando do primeiro registro, podendo todas serem abertas
de Ofício, a critério do melhor funcionamento do Serviço
Registral. Valor atribuído para base de cálculo dos
emolumentos: R\$78.893.228,75, sendo o valor de
R\$55.225.260,12, dentro do enquadramento do PCVA e
R\$23.667.968,63, fora do citado programa. Rio de Janeiro,
14 de outubro de 2021.

O Oficial

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

EDXV55696 TAO

AV - 6

AFETAÇÃO: Pelo Requerimento de 17/03/20, prenotado em
23/03/20 com o nº 1913590 à fl.259 do livro 1-LB, fica
averbada a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o
empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da
Lei 4591/64. Rio de Janeiro, 14 de outubro de 2021.

O Oficial

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

EDXV55714 QNI

Segue no verso



AAA09874711 01/22

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

AAA 09874711

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

2060913/0013

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

4

VERSO

R - 7

HIPOTECA (70% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 30% ESTÃO FORA DO PROGRAMA): Pelo instrumento particular de 22/12/21, prenotado em 11/01/22 com o nº 2029220 à fl. 219 do livro 1-LQ, fica registrada a **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel dada por CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, pelo valor de R\$49.508.515,36, neste valor incluído as seguintes unidades: **BLOCOS 2 e 3** - Apartamentos 101/109, 201/210 à 1601/1610. Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1484 do Código Civil, fica fixado em R\$85.106.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$49.508.515,36 sendo o valor de R\$34.655.960,75, dentro do enquadramento do PCVA e R\$14.852.554,61, fora do citado programa. Rio de Janeiro, 21 de março de 2022.-----

O Oficial

EEBR77571 OFI

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

AV - 8

RETIFICAÇÃO: Pelo requerimento de 08/12/21, prenotado em 22/12/21 com o nº 2026199, às fls.110v do livro 1-LQ, fica averbada a **RETIFICAÇÃO** ao registro 5 de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO nas alíneas 'D', e 'J' do art. 32 da Lei 4591/64, em virtude da substituição da minuta de convenção, e para constar que ficam assegurados os **DI REITOS ESPECIAIS** aos proprietários dos apartamentos 101/109 dos Blocos 1 a 3, com terraço coberto e descoberto, que será permitida a cobertura, instalação de piso, bancadas e churrasqueiras, não havendo alteração das frações ideais e vagas de garagem do empreendimento. Rio de Janeiro, 25 de abril de 2022.-----

Segue na ficha 5



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

462317

FICHA

5

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

Continuação da ficha 4

O Oficial

EECS87576 SUH

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

AV - 9

ADITAMENTO: Pelo requerimento de 17/06/2022, prenotado em 24/06/22 com o nº 2060913 à fl.158v do livro 1-LU, fica averbado o **ADITAMENTO** ao registro 5, de MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO para constar que a incorporadora iniciará, a comercialização da **SEGUNDA FASE** do empreendimento, composto pelo Bloco 1, dentro de 180 dias a contar da data do requerimento, tendo sido apresentado para tanto: Certidões atualizadas e Licença de Obras (2ª Fase). Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2022.

O Oficial

EEFK59613 PQJ

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

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, 11 de agosto de 2022.



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



1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMEIRO MENDES - CTPS 97445/070-RJ



8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ



AAA09874712 01/22

VÁLIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL SEM EMENDAS E/OU RASURAS

AAA 09874712