



Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO  
AV. NILO PEÇANHA, 12-6ºANDAR  
certidao-0565  
2308550/0083

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
468331

FICHA  
1

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
21 de março de 2022.

**IMÓVEL**



Apartamento 1508 do Bloco 3 do prédio em construção situado na Estrada dos Bandeirantes nº 7277, na Freguesia de Jacarepaguá, com direito ao uso de 1 vaga de garagem, descoberta, de uso indistinto, situada no pavimento térreo, e correspondente a fração de 0,002070 do respectivo terreno designado por Lote 1 do PAL 49539, 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, 3212228-5(MP), **CL** 024331. **PROPRIETÁRIA:** CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9F388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

468331

FICHA

1

VERSO

Paulo/SP, CNPJ 10.347.718/0001-02, que adquiriu por compra feita a K.M Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda, através da escritura de 14/09/21 do 15º Ofício de Notas, livro 4340, fl. 113, registrada em 05/10/2021 com o nº 3 na matrícula 462317. Rio de Janeiro, 21 de março de 2022.-----

O Oficial

*Eliseu da Silva*

8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 1

**OBRIGAÇÕES:** Consta averbado em 07/07/21 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 anterior KM PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, 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 182,00m (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 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, 21 de março de 2022.-----

O Oficial

*Eliseu da Silva*

8º Oficial Substituto  
CTPS: 54596/0056-RJ  
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9F388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>





REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
468331

FICHA
2

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Continuação da ficha 1

AV - 2 **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO (70% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 30% DAS UNIDADES PODERÃO SER COMERCIALIZADAS FORA DO PROGRAMA):** Consta registrado em 14/10/21 com o nº 5 na matrícula 462317, o **MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** pelo requerimento de 17/03/20, dele constando que o prazo de carência a efetiva incorporação do Empreendimento em relação a **PRIMEIRA FASE**, é de 180 dias 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, e que o empreendimento terá 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, ficando ressalvado que se trata de obra projetada e pendente de regularização registral, no que tange a sua conclusão. 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

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9f388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

468331

FICHA

2

VERSO

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 relativos ao Imposto Predial e Territorial Urbano dos execucios 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. Rio de Janeiro, 21 de março de 2022.**

O Oficial

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

AV - 3 **AFETAÇÃO:** Consta averbada em 14/10/21, com o nº 6, na  
Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9f388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA  
468331

FICHA  
3

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

Continuação da ficha 2

matrícula 462317, conforme requerimento de 17/03/21 a constituição do patrimônio de **AFETAÇÃO**, para o empreendimento, nos termos do disposto no artigo 31-A da Lei 4591/64 de 16/12/64. Rio de Janeiro, 21 de março de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 4

**HIPOTECA (70% DAS UNIDADES EXCLUSIVAS DO P.C.V.A E 30% ESTÃO FORA DO PROGRAMA):** Foi hoje registrado com o nº 7 na matrícula 462317, 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 outros imóveis), regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 21 de março de 2022.-----

O Oficial

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

AV - 5

**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 8 na matrícula 462317 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO em suas alíneas 'D' ' e 'J', em virtude da substituição da minuta de convenção, e para constar os **DIREITOS ESPECIAIS** assegurados 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 no verso



Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA 468331	FICHA 3 VERSO
---------------------	---------------------

O Oficial

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54595/0066-RJ

AV - 6 **CANCELAMENTO:** Pelo instrumento particular de 09/02/22, prenotado em 30/05/22 com o nº 2055747 à fl.273 do livro 1-LT, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 4 de **HIPOTECA EM 1º GRAU** do imóvel, em virtude de quitação dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2022.

O Oficial

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

EEEP77671 PUI

R - 7 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por CYRELA CUZCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, em favor de ALINE DA SILVA DURANTE, vendedora, identidade DETRAN/RJ 270429525, CPF 144.145.277-08 e ISABELA NANDI, autônoma, identidade DETRAN/RJ 331892729, CPF 700.641.334-60, brasileiras, solteiras, que declaram viver em união estável, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$264.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 2458683 em 25/02/22. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$268.986,62 Rio de Janeiro, 18 de julho de 2022.

O Oficial

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

EEEP77672 SAE

R - 8 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para a averbação 6, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por ALINE DA SILVA DURANTE e ISABELA NANDI em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ  
Segue na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9F388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>



2308550/0083

Valide aqui  
este documento

**REGISTRO GERAL**

CNM: 089425.2.0468331-38

MATRÍCULA

468331

FICHA

4

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

Continuação da ficha 3

00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, para garantia da dívida no valor de R\$237.600,00, 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\$264.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$237.600,00. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2022.

O Oficial

EEEP77673 FYI

**Eliseu da Silva**  
8º Oficial Substituto  
CTPS: 54595/0056-RJ

AV - 9

**UNIÃO ESTÁVEL:** Pelo requerimento de 11/02/22, prenotado em 30/05/22 com o nº 2055749 fl. 273 livro 1-LT, fica averbado a **UNIÃO ESTÁVEL COM PACTO PATRIMONIAL**, celebrado entre ALINE DA SILVA DURANTE e ISABELA NANDI, desde 25/11/18, não tendo sido estabelecido o regime de bens, aplicando-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens, estabelecida no artigo 1.725 do Código Civil Brasileiro, através da escritura de 26/08/20 do 2º Ofício, livro 5000, fl.87, hoje registrado com o nº 20584 no Registro Auxiliar. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2022.

O Oficial

EEEP77674 HPR

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

AV - 10

**RETIFICAÇÃO:** Foi hoje averbada com o nº 12 na matrícula 462317 a **RETIFICAÇÃO** ao MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO nas alíneas 'D, E, G, H e J' do Art. 32 da Lei 4591/64, em virtude das modificações havidas no projeto, em relação a alteração nas partes de propriedade e de uso comuns do empreendimento, constantes do Quadro V da NBR 12.721, através do requerimento de 17/04/24. Rio de Janeiro, 05

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9f388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>



**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0468331-38

MATRÍCULA  
468331

FICHA  
4  
VERSO

de agosto de 2024.

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

AV - 11 **CONSTRUÇÃO:** Foi hoje averbado com o nº 13 na matrícula 462317, instruída pela certidão nº 07/0159/2024 de 05/07/24 da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Econômico e Subsecretaria de Controle e Licenciamento Urbanístico, a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o "habite-se" concedido em 05/07/24. Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.

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

AV - 12 **CANCELAMENTO:** Pelo requerimento de 24/07/24, prenotado em 26/07/24 com o nº 2206929 à fl. 9v, do livro 1-MP, fica averbado o **CANCELAMENTO** da averbação 1 de **OBRIGAÇÕES**, em virtude da concessão do "habite-se". Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2024.

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

EEUC36865 UGY

AV = 13 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 22736 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento, através do instrumento particular de 08/07/24. Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2024.

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

EEUC44424 JBC

AV - 14 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ nº 89/2019) datado de 13/08/25, prenotado em 14/08/25 com o nº 2281183 à fl.279v do livro 1-MZ, atualizado pelo requerimento datado de 22/08/25, Segue na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9f388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>



**REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

468331

FICHA

5

CNM: 089425.2.0468331-38  
**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 4

instruído por Certidão Negativa do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 02/09/25, fica averbado com base no art. 12 do Provimento CGJ nº 02/2017 a **INTIMAÇÃO** das fiduciantes 1) ALINE DA SILVA DURANTE e 2) ISABELA NANDI, anteriormente qualificadas, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 03, 06 e 07/10/25, 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 01/10/25 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 08. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$37.333,07. Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2025.-----

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

**EFAI83324 OUN**

AV - 15

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ nº 89/2019) de 16/12/2025, prenotado em 17/12/2025 com o nº2308550 a fl.63 do livro 1-ND, 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 as fiduciantes ALINE DA SILVA DURANTE e ISABELA NANDI, anteriormente qualificadas, mesmo depois de intimadas para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o nº14, bem como das despesas decorrentes, não cumpriu o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº2894058 em  
Segue no verso



Poder Judiciário - TJERJ  
 Corregedoria Geral da Justiça  
 Selo de Fiscalização Eletrônico  
**EFBA21111 EVA**

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

2308550/0083

Valide aqui  
 este documento

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

**REGISTRO GERAL**

CNM:089425.2.0468331-38

MATRÍCULA

FICHA

468331

5

VERSO

24/11/2025. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$278.207,30. Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2026.-----

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

**EFBA19429 RPX**

AV - 16 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 15 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 08 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$237.600,00. Rio de Janeiro, 12 de janeiro de 2026.-----

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

**EFBA19431 WUG**

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, 12 de janeiro de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9f388-MNZCM-SHYEW-HV7HZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
 Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
 do Brasil em um só lugar

