

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

55.164

FICHA

01

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Av. Presid. Kennedy, Fração Ideal de 0,002574, que corresponderá a SALA 1216, do empreendimento que denominar-se-á "Icon Business & Mall", centro, zona urbana, 1º distrito deste município, a ser edificado sobre o lote de terreno nº 1B-1, onde existiram os prédios nºs 671, 675, 685, 693 e 779, terreno esse, inscrito na PMSG sob o nº 847587-000, medindo no seu todo: 71,00m de frente, confrontando com a Avenida Presidente Kennedy; aos fundos com 44,44m, confrontando com o Clube Esportivo Mauá; no lado direito com 126,63m em 05 alinhamentos, o primeiro com 33,13m, o segundo com 38,11m, o terceiro com 13,35m, o quarto com 0,80cm, e o quinto com 41,24m, no primeiro alinhamento confrontando com a Rua Sidney Monteiro e nos alinhamentos, segundo, terceiro, quarto e quinto com o lote 1B2; no lado esquerdo com 100,00m, confrontando com terras de Eduardo Ferreira Pacheco e sua mulher Maria de Lourdes Lemos Pacheco; perfazendo uma área total de 5.152,00m².

PROPRIETÁRIA: a GAFISA S/A., com sede na cidade de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07.- **Registro**

Anterior: R:01/matricula 54.697, de 10.02.2011 (compra e venda), deste registro.- Gonçalves, 23 de março de 2011. O Oficial

Handerly dos Santos Luz
Escritário Substituto

R:01 – **HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 139.442 de 28.03.2012.- Por instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avenças, firmado na cidade de São Paulo, em 29.07.2011, com força de escritura pública nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964 e alterações introduzidas pela Lei nº 5.049 de 29.06.66, e Decreto-Lei 70, de 21.11.66, acompanhado de seus anexos I, II e III, que ficam arquivados, a GAFISA S.A, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 19º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, na qualidade de proprietária, construtora e incorporadora do empreendimento a ser erigido sobre o lote de terreno constante desta matrícula (lote 1B1 da Av. Presidente Kennedy), que se denominará ICON BUSINESS & MALL, que conterá 35 lojas de nºs 101 à 135 e 416 salas, distribuídas em cada um dos treze pavimentos-tipo de nºs 101 à 132 até 1301 à 1332, totalizando 451 unidades comerciais, com 314 vagas de garagem, cujo empreendimento acha-se descrito e caracterizado no registro do memorial de incorporação objeto do R:03 da matrícula nº 54.697, em garantia do financiamento ora concedido, mediante abertura de crédito no limite estabelecido de R\$ 28.600.000,00, destinado exclusiva e obrigatoriamente a complementar os recursos necessários para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, antes mencionado, concedido pelo HSBC BANCO BRASIL S/A – Banco Múltiplo, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 01.701.201/0001-89, com sede na Cidade de Curitiba/Paraná, à Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, DEU ao referido HSBC BANCO BRASIL S/A – Banco Múltiplo, em PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, sem concorrência, O TERRENO onde será construído o empreendimento, bem como todas as FRAÇÕES IDEAIS correspondentes a cada uma das unidades integrante do mesmo, dentre elas, a da unidade objeto desta matrícula, como todas as

"continua no verso"



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA
55.164

FICHA
01

VERSO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

construções, acessões, instalações, benfeitorias e melhorias, que se fizerem, edificarem ou acrescerem ao imóvel. **PRAZOS:** Para construção: 32 meses – início em 16.10.2011 e término em 16.06.2014.- Carência para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado: 06 meses – início 16.06.2014 e término em 16.12.2014.- Para o pagamento do saldo devedor apurado na fase de liberação do capital financiado: 06 meses – início em 16.12.2014 e término em 16.06.2015. Data do 1º pagamento - 16.01.2015.- **PERÍODO DE FINANCIAMENTO PARA OS COMPRADORES DAS UNIDADES:** 12 meses, com início em 16.06.2014 e término em 16.06.2015.- **VALOR DE ABERTURA DE CRÉDITO: R\$ 28.600.000,00:** Custo de construção – R\$ 35.754.288,34.- Custo total do empreendimento – R\$ 41.118.288,34.- Receita total prevista (VGC-Valor Geral de Vendas) – R\$ 87.620.000,00.- Percentual Mínimo de Pré-Vendas – 50% das unidades. **PREVISÃO DE LIBERAÇÃO DAS PARCELAS DO FINANCIAMENTO:** 1ª parcela em 16.08.2012, no valor de R\$ 3.951.633,40; 2ª parcela em 16.09.2012, no valor de R\$ 1.300.041,60; 3ª parcela em 16.10.2012, no valor de R\$ 1.490.088,60; 4ª parcela em 16.11.2012, no valor de R\$ 1.092.434,20; 5ª parcela em 16.12.2012, no valor de R\$ 1.121.291,60; 6ª parcela em 16.01.2013, no valor de R\$ 1.314.513,20; 7ª parcela em 16.02.2013, no valor de R\$ 1.741.625,60; 8ª parcela em 16.03.2013, no valor de R\$ 1.786.327,40; 9ª parcela em 16.04.2013, no valor de R\$ 1.596.137,40; 10ª parcela em 16.05.2013, no valor de R\$ 1.427.626,20; 11ª parcela em 16.06.2013, no valor de R\$ 1.620.561,80; 12ª parcela em 16.07.2013, no valor de R\$ 1.837.893,20; 13ª parcela em 16.08.2013, no valor de R\$ 1.249.562,60; 14ª parcela em 16.09.2013, no valor de R\$ 1.182.896,00; 15ª parcela em 16.10.2013, no valor de R\$ 1.201.543,20; 16ª parcela em 16.11.2013, no valor de R\$ 1.141.683,40; 17ª parcela em 16.12.2013, no valor de R\$ 1.151.064,20; 18ª parcela em 16.01.2014, no valor de R\$ 1.003.488,20; 19ª parcela em 16.02.2014, no valor de R\$ 874.959,80; 20ª parcela em 16.03.2014, no valor de R\$ 149.778,20; 21ª parcela em 16.04.2014, no valor de R\$ 121.435,60; 22ª parcela em 16.05.2014, no valor de R\$ 120.434,60; 23ª parcela em 16.06.2014, no valor de R\$ 122.980,00.- **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Taxa nominal de juros de 10,0262% ao ano; taxa efetiva de juros de 10,5000% ao ano + TR; Dia do mês designado para pagamento dos juros, dos seguros e reajustamento do saldo devedor: 16; Data da apuração da dívida: 16.06.2014; Data de vencimento do financiamento: 16.06.2015; Forma de pagamento do financiamento: conforme cláusula 13ª; Seguro: conforme cláusulas 9ª, 10ª e seus parágrafos. Danos Físicos ao Imóvel – DFI e Responsabilidade Civil do Construtor – RCC: conforme cláusula 41ª e seus parágrafos. Penhor de direitos creditórios: 100% dos recebíveis das unidades do empreendimento. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Terreno: R\$ 5.364.000,00; Futuras Edificações: R\$ 35.754.288,34 e Total: R\$ 41.118.288,34.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- O Selo de Fiscalização RSQ07185 vinculado ao presente ato, encontra-se apostado no R:4/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ.RJ nº 328/2011.- São Gonçalo, 02 de abril de 2012.-

O Oficial:

Vardeley Moraes Luz
Escriturante Substituto

Continua na ficha 02

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA
55.164

FICHA
02

Av:02 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – Prot. 142.170 de 13.09.2012.- Por instrumento particular firmado na cidade de São Paulo em 08.08.2012, que fica arquivado, averba-se o cancelado do registro da hipoteca, dentre outras, da unidade objeto desta matrícula, tendo em vista o distrato ao contrato que lhe deu origem, firmado entre o **HSBC Bank Brasil S/A – Banco Múltiplo** e a **GAFISA S.A.**, já qualificados.- O Selo de Fiscalização RTO-84822 vinculado ao presente ato, encontra-se aposto na AV:05/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ.RJ nº 328/2011.- São Gonçalo, 25 de setembro de 2012.- O Oficial

R:03 – HIPOTECA DE 1º GRAU – Prot. 142.899 de 05.11.2012. Pela Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo – Capital de Giro nº 237/2372/210532, emitida na Cidade de São Paulo, em 05.09.2012, acompanhada de seus anexos I e II, bem como do instrumento particular de constituição de garantia – Cessão Fiduciária e seu anexo I, e ainda do instrumento particular de constituição de garantia de hipoteca de bens imóveis e da declaração de comprometimento da destinação dos recursos – não incidência, alíquota zero, redução de alíquota ou isenção de IOF, que ficam arquivados, tendo como EMITENTE: GAFISA S/A. e CREDOR: BANCO BRADESCO S/A., e objetivando a liberação de recursos destinados à incorporação, construção e despesas a elas relacionadas, e/ou realização de obras de infra-estrutura e saneamento básico relativos a programas ou projetos que tenha finalidades habitacionais descritos no anexo II, e em conformidade com opção escolhida pela emitente no quadra II-1 da cédula, no VALOR/liberado/solicitado de **R\$ 150.000.000,00** (cento e cinquenta milhões de reais), para pagamento ao credor, ou a sua ordem, em moeda corrente nacional, em 36 parcelas no valor cada uma de R\$ 4.166.666,67, com periodicidade mensal, acrescidas dos encargos na forma ali prevista, com a observância estrita dos vencimentos e demais condições constantes do quadro IV- Condições da operação, com vencimento da primeira em 31.01.2012 e da última em 30.12.2015, na praça de São Paulo/SP, a mencionada **GAFISA S/A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, com endereço a Avenida das Nações Unidas, 8.501 – 19º andar, São Paulo/SP andar, com o escopo de assegurar o cumprimento das obrigações assumidas na operação garantida representada pela referida cédula, DEU ao **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, com endereço sede na Cidade de Deus, Osasco, São Paulo/SP, EM HIPOTECA DE 1º GRAU, dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula, bem como todos os melhoramentos, construções, acessões, pertenças e benfeitorias nele existente e que a ele vier a ser acrescido durante a vigência da presente operação.- Demais cláusulas e condições nos mencionados instrumento, ora arquivados. **OBS: A presente hipoteca abrangeu somente 433 unidades autônomas dentre as 451 unidades integrantes do empreendimento.** O Selo de Fiscalização Nº RTU83360 vinculado ao presente ato, encontra-se aposto no R:6/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ.RJ nº 328/2011.- São Gonçalo, 08 de novembro de 2012.

Eu , digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Téo Cassiano M. Pinheiro
Audiência de Cartório

Vanderley Moraes Luz
Escrivente Substituto

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA
55.164

FICHA
02

VERSO

AV:04 – **RETIFICAÇÃO DO MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO** - Prot. 148.220 de 10.10.2013.- Por requerimento firmado em 12.07.2013, pela proprietária e incorporadora GAFISA S/A., já qualificada, acompanhado de demais documentos comprobatórios do pedido, que ficam arquivados sob o número 147.196, averba-se a MODIFICAÇÃO DO PROJETO DE CONSTRUÇÃO do empreendimento ICON BUSINESS & MALL, com a retificação do memorial de incorporação objeto do R:03 da matrícula 54.697, referentes a: (i) **Alteração da quantidade de vagas de garagem do empreendimento, passando de 314 (trezentos e quatorze) para 318 (trezentas e dezoito);** e (ii) **Alteração na descrição das áreas comuns do empreendimento, ficando, em consequência, alteradas no Memorial de Incorporação, as Letras “D”, “E”, “G”, “H”, “J”, e “P”, como melhor especificado na averbação AV:07 da mencionada matrícula 54.697.-** São Gonçalo, 25 de outubro de 2013.

Eu, Vanderley Moraes Luz, digitei e eu, Autorizado subscrevo

Vanderley Moraes Luz
Aux. de Cartório

Vanderley Moraes Luz
Escriturante Substituto

(R).1 ato
RUE32125 BOC

AV:05 – **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 148.292 de 15.10.2013.- Averba-se na presente matrícula, que o instrumento particular de **convenção de condomínio**, firmado em 03.10.2013, referente ao Condomínio “ICON BUSINESS & MALL”, situado na Avenida Kennedy com Rua Sidney Monteiro, lote 1B-1, constituído de 451 unidades autônomas, dentre elas, a objeto desta matrícula, **foi devidamente registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 486, Livro 3-Auxiliar, nesta data.-** São Gonçalo, 25 de outubro de 2013.

Eu, Vanderley Moraes Luz, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Vanderley Moraes Luz
Aux. de Cartório

Vanderley Moraes Luz
Escriturante Substituto

(R).1 ato
RUE10930 KGB

AV:06 – **CONSTRUÇÃO** - Prot. 152.145 de 18.07.2014.- Por certidão passada pela PMSG em 27.06.2014, instruída de requerimento que fica arquivado, averba-se que a unidade objeto desta matrícula, designada como **SALA 1216**, do prédio nº 735 da Avenida Presidente Kennedy, foi averbada na PMSG em 07.05.2014, pelo processo 24676/10, com inscrição 847587-059 e área construída de 61,54m². São Gonçalo, 08 de agosto de 2014.- **SELO: EAKI 70597 YNW.**

Eu, Vanderley Moraes Luz, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Vanderley Moraes Luz
Aux. de Cartório

Vanderley Moraes Luz
Escriturante

AV:07 – **BAIXA DE HIPOTECA** – Prot. 153.428 de 30.09.14.- Por aditamento a Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro nº 237/2372/210532, emitido na cidade de São Paulo em 11.09.2014, acompanhado de requerimento firmado em 13.10.2014 que fica arquivado, o BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca objeto do R:03 desta matrícula, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 13 de outubro de 2014.- **SELO: EAIB432690FN.**

O Oficial: _____

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/0846

REGISTRO GERAL



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA

55.164

FICHA

03

R:08 – **COMPRA E VENDA** - Prot. 167.569 de 18.04.18.- Por escritura do Cartório do 16º Ofício de Niterói-RJ, Livro 717, fls. 85/92, ato 27 de 15.12.15, **LUCIANE RAMOS DE MORAES**, brasileira, solteira, maior, pedagoga, C.I nº 08471567-1, do IFP-RJ em 03.08.87, CPF nº 014.895.547-93, residente e domiciliada na Estrada dos Menezes nº 400 apt 2004, bl. C, Alcântara, nesta cidade, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 169.284,60, adquiriu da **GAFISA S/A**, já qualificada, (BIB nº 0174918050304484, gerado em 03.05.17), o imóvel objeto desta matrícula.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 169.284,60, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 16 de maio de 2018.- **SELO: ECOM97517NDD**.

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/0876

R:09 – **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 167.569 de 18.04.18.- Pela mesma escritura acima, **LUCIANE RAMOS DE MORAES**, já qualificada, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, à **GAFISA S.A.**, também já qualificada. O saldo devedor, atualizado monetariamente, importa em R\$ 104.425,78, sem a inclusão dos juros e R\$ 159.228,52, com a inclusão dos juros, que será pago pelo(a)s **COMPRADOR** através de 101 prestações mensais no valor de R\$ 1.576,52, vencendo-se a primeira em 01.01.2016, e as demais em igual dia dos meses subsequentes.- Nas parcelas acima referidas, já estão incluídos os juros de 12% ao ano - Tabela Price, e o saldo devedor acima mencionado sofrerá atualização monetária pelo **IGPM/FGV**. Ficando estabelecido, para os fins previstos no § 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para expedição da intimação.- Valor da avaliação do imóvel e público leilão R\$ 169.284,60.- Demais cláusulas e condições na referida escritura.- São Gonçalo, 16 de maio de 2018.- **SELO: ECOM97518ERJ**.

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Escrevente
Mat. 94/04991

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/0876

AV:10 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA** - Prot. 176.075 de 23.10.2020.- Por documento de intimação de devedor em mora, Ofício nº 158730/2020- Oliveira & Ramos Advogados Associados, em 21.10.2020, acompanhado da Certidão comprobatória do Cartório do RTD 1º Ofício desta Comarca, Registro nº 223316, Protocolo nº 274293, expedida em 22.02.2021, que fica arquivada, averba-se ter sido **POSITIVA** a notificação do(as) devedor(s) fiduciante(s) **LUCIANE DE MORAES**, no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:09, desta matrícula, e que até a presente data, o mesmo não compareceu ao cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97. São Gonçalo, 15 de junho de 2021. **SELO: EDUB29458KQK**.

Eu Olávia Ladeira de Souza digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Escrevente
Mat. 94/18472

Francisco José Monteiro
Escrevente Substituto
Mat. 94/00878



CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

