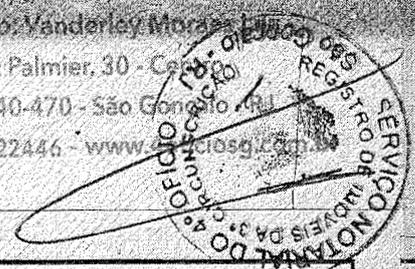




4

156.394  
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO  
DE SÃO GONÇALO  
Serviço de Notas &  
Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição  
(1º Distrito)

Tabelfião: Gilberto Gonçalves Augusto  
Substituto: Vanderley Moraes Luz  
Praça Luiz Palmier, 30 - Centro  
Cep: 24440-470 - São Gonçalo, RJ  
Tel: (21) 27122446 - www.cartorio4sg.com.br



# CERTIDÃO

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
53.187

FICHA  
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO  
CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

**IMÓVEL:** Fração Ideal de 10/3.800, que corresponderá a **SALA 1509**, com 25,14 m2, do empreendimento de uso comercial, denominado "PARQUE DAS ÁGUAS EMPRESARIAL", à **ESTRADA DOS MENEZES, S/Nº**, no Alcântara, zona urbana, 1º distrito deste município, à ser construído sobre o lote de terreno 9C-1, resultante do remembramento dos lotes 9B3, 9B4 e 9B5, e posterior desmembramento, o qual assim se descreve e caracteriza: 44,70m de frente, em 03 alinhamentos, o 1º com 11,65m, o 2º com 17,40m, e o 3º com 15,65m, confrontando nesses alinhamentos com a Estrada dos Menezes e mais 12,27m em curva de concordância com a rua Niterói, aos fundos com 44,75m, confrontando com a área 7C, do lado direito com 81,69m, confrontando com a Rua Niterói e no lado esquerdo 58,17m, confrontando com o lote 9C2, perfazendo uma área total de 3.275,22m2.- **PROPRIETÁRIA: HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.499.520/0001-65, com sede à Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515 - Centro, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.- **Registros Anteriores:** Rs:01/matriculas nºs 48.361 e 48.362 e R:02/matricula 47.950, de 19.07.2007, deste registro (compra e venda); matriculas 48.578, 48.579 e 48.579, essas, objeto de anexação e desmembramento e matricula 52.875 (lote 9C-1), deste registro.- São Gonçalo, 29 de setembro de 2009.-

O Oficial:

*Vanderley Moraes Luz*  
Escritor Autorizado

R:01 - **HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 131.004 de 25.08.2010 - Por instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças (contrato nº 000610211-5), 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, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, firmado na cidade de São Paulo, em 27.04.2010, que fica arquivado, a devedora **HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, com sede na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, Centro, Mogi das Cruzes-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 09.499.520/0001-65, na qualidade de **proprietária, dentre outros, do imóvel objeto desta matrícula, unidade integrante do empreendimento imobiliário denominado PARQUE DAS ÁGUAS EMPRESARIAL**, objeto do registro do memorial de incorporação constante do R:02 da matrícula nº 52.875, desse registro, em garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 18.348.000,00, destinados a financiar a obra do referido empreendimento, importância esta que será entregue ao devedor mediante desembolso das liberações mensais na forma adiante especificada, deu ao credor BANCO BRADESCO S/A., Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, em primeira, única e especial **HIPOTECA**, dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula, compreendendo o principal e todos os seus acessórios, inclusive prêmios de seguros, reajustes monetários e quaisquer despesas, com todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele existam ou

CONTINUA NO VERSO

090712AA 051164

**REGISTRO GERAL****CERTIDÃO**

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

MATRÍCULA

53.187

FICHA

01

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

VERSO

venham a ser feitas ou incorporadas. **VALOR DAS PARCELAS PARA LIBERAÇÃO:** 01-R\$ 1.834,80; 02-R\$ 874.000,00; 03-R\$ 676.000,00; 04-R\$ 1.034.000,00; 05-R\$ 982.000,00; 06-R\$ 1.288.000,00; 07-R\$ 938.000,00; 08-R\$ 865.000,00; 09-R\$ 985.000,00; 10-R\$ 1.038.000,00; 11-R\$ 1.118.000,00; 12-R\$ 1.151.000,00; 13-R\$ 1.150.000,00; 14-R\$ 861.000,00; 15-R\$ 979.000,00; 16-R\$ 886.000,00; 17-R\$ 666.000,00; 18-R\$ 916.000,00; 19-R\$ 1.020.000,00 e 20-R\$ 919.165,20. **DATA DA LIBERAÇÃO DA PRIMEIRA PARCELA** - 27.04.2010. **TAXA DE JUROS** nominal e efetiva: 10,93% a.a., e 11,50% a.a. **DATA PREVISTA PARA TÉRMINO DA OBRA** - 27.11.2011. **DATA DE VENCIMENTO DA DÍVIDA** - 27.05.2012. **TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA DA DÍVIDA REFERIDA NA CLAUSULA 14 INCISO II** - 12,28% A.A. 13,00% A.A. **VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO** - 27.06.2012. **FIADORA:** HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., com sede na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, sala 01, Centro, Mogi das Cruzes, 0 São Paulo/SP, inscrita no CNPJ sob o nº 49.263.189/0001-02. - **INTERVENIENTE CONSTRUTORA:** DOMINUS ENGENHARIA LTDA., com sede na Av. das Américas, 700, bloco 02, salas 236 a 244, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ., inscrita no CNPJ sob o nº 40.421.406/0001-62. - Demais cláusulas e condições no referido instrumento ora arquivado. São Gonçalo, 13 de setembro de 2010.

O Oficial

*Vanderley Moraes Luz*  
 Escrevente Autorizado

(R).1 ato  
 RPY05886 KTP

AV:02 - **CONSTRUÇÃO** - Prot. 139.976 de 02.05.2012. - Por certidão comprobatória de averbação, nº 053/12, passada pela Prefeitura desta municipalidade em 04.04.2012, extraída em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 25047/09, acompanhada da certidão de conclusão e aceite de obras, passada em 23.02.2012, pela Secretaria de Infra-Estrutura e Urbanismo da PMSG, bem como, da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros e da certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e da dívida ativa da União, instruídas de requerimento firmado pela HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em 20.04.2012, que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** da sala nº.1509, da Estrada dos Menezes, nº 850, averbado em 23.02.2012, pelo processo supracitado, com inscrição nº 171.109-000 e as áreas privativa, comum e equivalente, respectivamente, de: 25,14m2, 28,30m2 e 53,44m2.- São Gonçalo, 24 de maio de 2.012.

O Oficial

*Vanderley Moraes Luz*  
 Escrevente Substituto

(R).1 ato  
 RTB50450 AKO

Av:03 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Prot. 140.825, de 03.07.12. - Averba-se na presente matrícula, que o instrumento particular de convenção de condomínio, firmado em CONTINUA NA FICHA 02.

SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-RJ  
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 1º DISTRITO

**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 1991º da lei 6015/73.

São Gonçalo, 29 de 03 de 20 19

Nº 1111 Registro

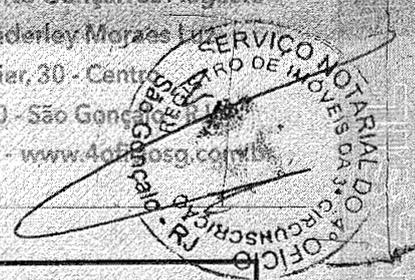
*Francisco José Monteiro*  
 Escrevente Autorizado  
 Mat. 94/00378



4

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO**  
Serviço de Notas & Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição (1º Distrito)

Tabellião: Gilberto Gonçalves Augusto  
Substituto: Vanderley Moraes Luz  
Praça Luiz Palmier, 30 - Centro  
Cep: 24440-470 - São Gonçalo, RJ  
(21)27122446 - www.4oficiosgong.com.br



# CERTIDÃO

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
53.187	02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO  
COMARCA DE SÃO GONÇALO  
REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO  
**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO**

29.05.12, do empreendimento **Condomínio do Edifício Parque das Águas Empresarial**, situado no nº 850 da Estrada dos Menezes, foi devidamente registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 441, Livro 3-Auxiliar, nesta data.- São Gonçalo, 18 de julho de 2012.-

Eu Téo Cassiano M. Pinheiro digitei, e eu, Autorizado subscrevo Vanderley Moraes Luz (R).1 ato RTK12409 HKQ  
Auxiliar de Cartório Escrevente Substituto

Av:04 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 141.386, de 07.08.12.- Por documento particular de 16.07.12, que fica arquivado, o Banco Bradesco S.A., autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca, objeto do R:01, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 31 de agosto de 2012.-

Eu Téo Cassiano M. Pinheiro digitei, e eu, Autorizado subscrevo Vanderley Moraes Luz (R).1 ato RT084112 FQK  
Auxiliar de Cartório Escrevente Substituto

R:05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 153.118 de 11.09.2014.- Por instrumento particular com força de escritura pública, firmado na Cidade de São Paulo/SP, em 20.06.2014, que fica arquivado, **ANDRE LUIZ PAGOTTO VIEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, médico, brasileiro, portador da CI nº 52-93753-3/CRM/RJ, expedida em 05.10.2012 e do CPF nº 113.734.737-62, residente e domiciliado na Rua Otavio Correia, nº 259 aptº 102, Urca, Rio de Janeiro/RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 122.634,19, adquiriu da HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula.- (BIB nº 0174914091205403 gerada em 12.09.2014).- O ITBI foi pago pelo DARM guia nº 2859/14, no valor de R\$ 2.474,13 e fica arquivado.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 123.706,36, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 17 de outubro de 2014.- **SELO: EAOE30318DHC.**

Eu Ana Paula da S.N. Martins digitei, e eu, Autorizado subscrevo Vanderley Moraes Luz  
Escrevente Substituto Legal  
Mat. 94/00874 Mat. 94/0846

R:06 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 153.118 de 11.09.2014.- Pelo mesmo instrumento constante do R:05, o devedor fiduciante, **ANDRE LUIZ PAGOTTO VIEIRA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, na cidade de Osasco/SP., o imóvel objeto desta matrícula, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 84.032,32, para pagamento no prazo de 120 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 1.436,22 (com encargos), calculadas pelo Sistema de

"continua no verso"

AVISO: EM FIDUCIÁRIO COM INCÓGNITO, SEM EMBARGOS EM RECURSOS

0907127A051165

# REGISTRO GERAL CERTIDÃO

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

MATRÍCULA  
53.187

FICHA  
02



CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

VERSO

Amortização Constante: SAC, à taxa de juros nominal e efetiva de 10,03% a.a., e 10,50% a.a.-  
Vencimento do primeiro encargo mensal: 15.08.2014.- 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.- Que  
em virtude da garantia fiduciária, o devedor fiduciante, transfere a propriedade do imóvel para a  
credora fiduciária, permanecendo ele devedor fiduciante com a posse direta do imóvel em nome  
da credora fiduciária, e esta com a posse indireta, até solução final da dívida.- Demais cláusulas  
e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 17 de outubro de 2014.- **SELO: EAOE  
30319WRE.-**

Eu Ana Paula da S. N. Martins, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Ana Paula da S. N. Martins

Escrevente  
Mat. 94/00874

Vanderley Moraes Luz

Substituto Legal  
Mat. 94/0846

## AV:07 – RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)

Prot. 166.850 de 18.01.2018.- Por documento de intimação de devedor em mora, acompanhado  
de requerimento firmado em 28.06.2018, e ainda da Certidão do Cartório do 1º Ofício de  
Justiça de São Gonçalo – Registro de Títulos e Documento – Registro nº 216195, de  
25.04.2018, averba-se ter sido **NEGATIVA a NOTIFICAÇÃO** do(s,a,as) referido(s,a,as)  
devedor(es,a,as) fiduciante(s) **ANDRÉ LUIZ PAGOTTO VIEIRA**, referente ao contrato de  
financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, restando, ainda ser a  
mesma notificada via EDITALICIA. - São Gonçalo, 02 de agosto de 2018.-

**SELO: ECRC07467MFF.**

Digitado por Cátia Dias da Silva O Autorizado

Cátia Dias da Silva  
Escrevente  
Mat. 94/04991

Vanderley Moraes Luz  
Substituto Legal  
Mat. 94/0846

**AV:08 - RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALICIA** – Prot. 170.426 de 11.01.2019,  
Por requerimento do credor firmado em 03.12.2018, acompanhado das publicações dos editais  
no Jornal “São Gonçalo”, em 14.11.2018, 15.11.2018 e 16.11.2018, que ficam arquivados,  
averba-se ter sido **NEGATIVO** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s)  
**MÔNICA DOS SANTOS COUTINHO**, já qualificada, no contrato de financiamento com  
alienação fiduciária objeto do R:07, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s)  
mesmo(s) não compareceu(ram) 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, 01 de  
fevereiro de 2019.- **SELO: ECXM93186RBG**

Eu Andréia Aparecida Kowalewski, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Kowalewski  
Escrevente  
Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Luz  
Substituto Legal  
Mat. 94/0846

SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-RJ  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 11 DISTRITO

### 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 6015/73.  
São Gonçalo, 29 de 03 de 2019

\_\_\_\_\_  
Notário do Distrito

Francisco José Monteiro  
Escrevente Autorizado  
Mat. 94/00878

4

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO  
Serviço de Notas & Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição (1º Distrito)

Tabelião: Gilberto Gonçalves Augusto  
Substituto: Vanderley Moraes Lima  
Praça Luiz Palmier, 30 - Centro  
Cep: 24440-470 - São Gonçalo  
(21) 27122446 - www.finciosg.com.br



# CERTIDÃO

## REGISTRO GERAL



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA  
53.187

FICHA  
03

AV:09 - **AVERBAÇÃO DE OFÍCIO** - (correto nome do devedor) - Averba-se que a vista do título que deu origem ao AV:08 (Resultado de Notificação Editalícia), se prova que o correto nome do devedor é: **ANDRÉ LUIZ PAGOTTO VIEIRA**, e não como constou, ficando assim retificado a partir de São Gonçalo, 01 de fevereiro de 2019.

Digitado por Escrevente Autorizado

Vanderley Moraes Lima  
Substituto Legal  
Mat. 94/0276

Av:10 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. - Prot. 170.794, de 25.02.2019.- Por requerimento firmado em 04.02.2019, pelo credora fiduciária BANCO BRADESCO S/A acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 205/2019, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação do devedor fiduciante **ANDRÉ LUIZ PAGOTTO VIEIRA** (BIB consulta nº 0174919031332002 em 13.03.2019), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:06 desta matrícula, sem que os mesmos tenham purgado a mora no prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome do referido **BANCO BRADESCO S/A**. São Gonçalo, 14 de março de 2019.- **SELO:ECYN25311EMX**

Eu Andreia Aparecida Rodighiero digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andreia Aparecida Rodighiero  
Escrevente  
Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Lima  
Substituto Legal  
Mat. 94/0276

4º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-RJ  
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 1º DISTRITO

### 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 6015/73.  
São Gonçalo, 29 de 03 de 2019

Francisco José Monteiro  
Escrevente Autorizado  
Mat. 94/00878



Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral da Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECYY 07439 YRR  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO	
EMOLUMENTOS CERTIDÃO	
ATO	76,22
20% (ESTADO)	15,24
5% (FUNPERJ)	3,81
5% (FUNPERJ)	3,81
4% (FUNARPEM)	3,04
2% (TUS GRATUITOS E PNCIAM)	1,52
ISS	1,58
TOTAL:	105,22

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodó - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

0907127A051166