

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Endereço do imóvel			
Avenida Presidente Kennedy, nº 735, Loja 134			
Cidade	UF		
São Gonçalo – Estrela do Norte	RJ		
Objetivo da Avaliação			
Determinação do valor de mercado			
Finalidade da Avaliação			
Avaliação Patrimonial			
Solicitante e/ou Interessado			
Icon Business e Mall			
Proprietário			
Gafisa S/A			
Tipo de Imóvel	Áreas do imóvel (m²)		
Loja	Área privativa: 118,54 m²		
Metodologia		Especificação	
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Grau de Fundamentação II, Grau de Precisão III	
Valor de Avaliação do Imóvel		Classificação quanto a liquidez do Imóvel	
R\$ 700.000,00		Média	
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT
Hevelin Rodrigues Camargo	317.866.708-36	Engenheira Civil	5071055491-SP

Assinatura do Responsável Técnico
São Paulo, 03 de Junho de 2026.

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Icon Business e Mall

02. FINALIDADE

Avaliação Patrimonial

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: Matrícula.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Loja
- Avenida Presidente Kennedy, nº 753, Loja 143, bairro Estrela do Norte, São Gonçalo -RJ
- Matrícula n.º 54.795
- Área construída: 118,54 m²

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de São Gonçalo - RJ, com infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo e transporte coletivo). A região é formada por construções de padrão construtivo médio, possui alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres. (Wikipédia).

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de São Gonçalo possui uma população de aproximadamente 960.196 habitantes, estimativa de agosto 2025, a cidade é a segunda mais populosa do Rio de Janeiro, ficando atrás apenas da capital.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é alta e a **absorção** pelo mercado pode ser considerada alta.

O imóvel que está sendo avaliado possui padrão construtivo compatível com o encontrado na cidade, sendo as áreas similares das áreas de imóveis selecionados na amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de **LIQUIDEZ MÉDIA**.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico dos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo, além de planilha excel.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 02/06/2026.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 49 dados de lojas na cidade de São Gonçalo e 23 efetivamente utilizados no modelo.

Os dados excluídos estão marcados com (*) asterisco. Anexo I

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área privativa de cada elemento. 60,00 m² a 179,00 m²

- **IBGE:** Variável Proxy que indica renda média de um bairro específico, disponibilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Amplitude da amostra: R\$ 1566,77 à R\$ 4.917,90
- **Vagas de Garagem:** Variável quantitativa que indica a quantidade total de vagas de garagem. Amplitude 0 e 6.
- **Estado de Conservação:** Variável Proxy que indica o estado de conservação do imóvel de acordo com os índices de depreciação física Hoss-Heideck. Amplitude 0,32 a 8,09.
- **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja a relação entre o valor total e sua respectiva área. Amplitude da amostra: R\$ 553,07 à R\$ 8.333,33.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado em Anexo.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II
Grau de Precisão III					

A pontuação alcançada se enquadra em Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, conforme a NBR 14.653 -2.

09. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Avaliação do Terreno:

Variável	
Área Privativa	118,54 m ²
IBGE	R\$ 3.839,62
Vagas de Garagem	1
Estado de Conservação	0,32

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

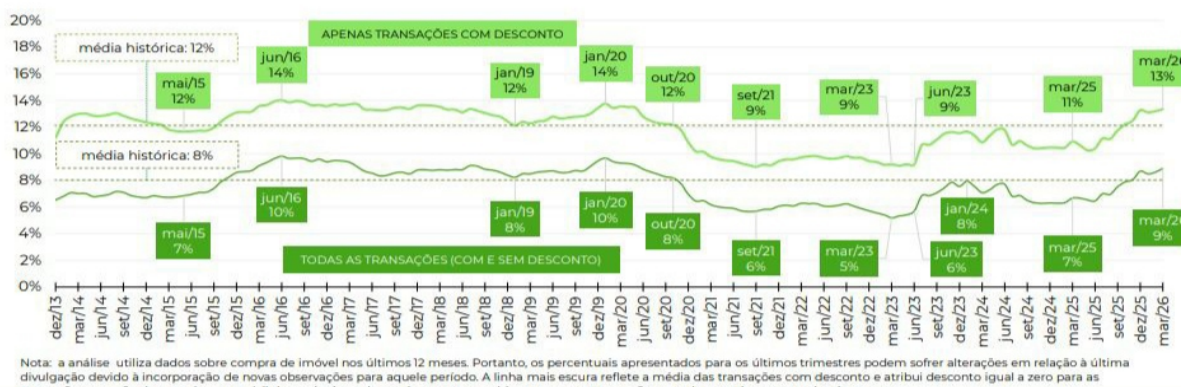
Intervalo de confiança		
Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
R\$ 6.463,35	R\$ 6.253,58	R\$ 6.673,11
	(3,25%)	(3,25%)

Resultados para o Campo de Arbítrio:

Campo de arbítrio			
	Unitário R\$/ m ²	Total R\$	Amplitude
Limite Inferior (-15%)	R\$ 5.493,84	R\$ 651.249,34	(-15%)
Médio	R\$ 6.463,35	R\$ 766.165,10	
Limite superior (+15%)	R\$ 7.432,85	R\$ 881.089,87	(+15%)
Valor adotado R\$ 700.000,00			

Descontou-se 9% do valor central calculado de R\$ 766.165,10 por usar dados de oferta, baseado na ultima atualização do DataZap desconto em transação imobiliária março de 2026. Arredondou - se o valor final em até +ou – 1% preconizado em Norma chegando ao valor de R\$ 700.000,00.

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)



10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado:

Valor de R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais).

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor, e tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação.
- Anexo III: Documentação do imóvel.

Responsável Técnico: Hevelin Rodrigues Camargo

CPF: Engenheira Civil – CREA

ANEXO I

Bairro	Endereço	Renda IBGE 2022	Banheiro	Estado de conservação Hoss Heideck	Estacionamentos para clientes	Área privativa	Informante	Telefone do informante	Valor unitário	Valor Total
Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, Centro	R\$ 3.750,98	2	2,52	0	80,00	Peterson William Gomes	(21) 99633-3829	R\$ 3.500,00	R\$ 280.000,00
* Brasília	Rua Espírito Santo, Brasília	R\$ 3.314,92	2	8,09	0	92,00	Pereira Melo	(21) 99536-1519	R\$ 1.956,52	R\$ 180.000,00
Santa Catarina	Rua Doutor Getúlio Vargas, 2252 - Santa Catarina	R\$ 2.519,85	2	8,09	0	80,00	Zak De Jesus Fattuh	(21) 2722-1419	R\$ 2.500,00	R\$ 200.000,00
Neves	Rua Maurício de Abreu, Neves	R\$ 2.236,22	1	8,09	0	120,00	Lopes Niterói	(21) 3195-4606	R\$ 1.541,67	R\$ 185.000,00
* Mutondo	Avenida José Mendonça de Campos, 12 - Mutondo	R\$ 3.279,13	1	0,32	0	100,00	Elenco Imóveis	(21) 3741-9505	R\$ 3.200,00	R\$ 320.000,00
* Boaçu	Rua Francisco Barbeiro, Boaçu	R\$ 1.959,83	2	8,09	4	156,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 1.660,26	R\$ 259.000,00
Tribobó	Rua Capitão Juvenal Figueiredo, Tribobó	R\$ 2.180,65	1	2,52	4	74,00	Pereira Melo	(21) 99536-1519	R\$ 6.081,08	R\$ 450.000,00
Boaçu	Rua Imboassú, Boaçu	R\$ 2.201,17	2	8,09	0	90,00	Lopes Niterói	(21) 3195-4606	R\$ 2.500,00	R\$ 225.000,00
Mutondo	Avenida José Mendonça de Campos, 12 - Mutondo	R\$ 3.279,13	0	2,52	0	100,00	Francisco Egito	(21) 2714-4464	R\$ 3.300,00	R\$ 330.000,00
Largo da Idéia	Rua José de Souza Porto, 166 - Largo da Idéia	R\$ 1.704,80	2	8,09	0	165,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 848,48	R\$ 140.000,00
* Mutondo	Rua Ari Vieira, 200 - Mutondo	R\$ 2.631,36	1	8,09	2	60,00	Sabino Imóveis	(21) 96455-4646	R\$ 1.500,00	R\$ 90.000,00
Boaçu	Avenida Imboaçú, Boaçu	R\$ 2.201,17	2	2,52	0	87,00	Medina Paes Imóveis	(21) 3811-1122	R\$ 2.586,21	R\$ 225.000,00
Estrela do Norte	Avenida Presidente Kennedy, 735 - Estrela do Norte	R\$ 3.839,62	2	0,32	1	60,00	KIFFER IMÓVEIS - 2	(21) 3254-0404	R\$ 8.333,33	R\$ 500.000,00
* Pita	Rua Doutor Pio Borges, 753 - Pita	R\$ 2.115,79	1	2,52	0	86,00	KIFFER IMÓVEIS - 2	(21) 3254-0404	R\$ 4.069,77	R\$ 350.000,00
* Venda da Cruz	Praça Sargento Siber Mendonça, 9 - Venda da Cruz	R\$ 2.975,00	1	2,52	0	60,00	KIFFER IMÓVEIS - 1	(21) 3254-0404	R\$ 7.500,00	R\$ 450.000,00
Trindade	Rua Maceió, 244 - Trindade	R\$ 2.557,10	2	2,52	0	160,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 1.312,50	R\$ 210.000,00
* Mutondo	Avenida José Mendonça de Campos, Mutondo	R\$ 2.357,72	1	2,52	0	100,00	Spin Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000	R\$ 3.300,00	R\$ 330.000,00
* Sacramento	Estrada Santa Isabel, Sacramento	R\$ 1.575,19	1	2,52	0	67,00	Pereira Melo	(21) 99536-1519	R\$ 2.238,81	R\$ 150.000,00
* Itaóca	Rua Mário Azevedo, Itaóca	R\$ 1.304,65	3	8,09	0	120,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 275,00	R\$ 33.000,00
Coelho	Rua Cândido dos Reis, Coelho	R\$ 2.010,85	1	2,52	0	70,00	iemovel.com.br	(21) 2701-9600	R\$ 3.571,43	R\$ 250.000,00
Estrela do Norte	Avenida Presidente Kennedy, 735 - Estrela do Norte	R\$ 3.839,62	1	0,32	0	60,00	Amim Imóveis	(21) 3620-0101	R\$ 8.331,67	R\$ 499.900,00
Santa Izabel	Estrada Santa Isabel, Santa Izabel	R\$ 1.852,43	1	8,09	0	80,00	iemovel.com.br	(21) 2701-9600	R\$ 2.750,00	R\$ 220.000,00
Laranjal	Rua Aratimi, Laranjal	R\$ 1.664,27	2	8,09	0	144,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 902,78	R\$ 130.000,00
Zé Garoto	Rua Zulmira, Zé Garoto	R\$ 1.946,94	2	8,09	0	161,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 745,34	R\$ 120.000,00
Itaúna	Rua José Francisco Correa, 521 - Itaúna	R\$ 1.566,77	2	8,09	0	179,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 553,07	R\$ 99.000,00
* Jardim Catarina	Rua Ferreira Borges, 260 - Jardim Catarina	R\$ 2.089,09	3	8,09	0	174,00	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900	R\$ 459,77	R\$ 80.000,00
* Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, 56 - Centro	R\$ 3.750,98	1	2,54	0	90,00	Sanricas Imóveis	(21) 2613-5920	R\$ 7.222,22	R\$ 650.000,00
Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, 56 - Centro	R\$ 3.750,98	1	2,54	0	80,00	Francisco Egito	(21) 2714-4464	R\$ 3.562,50	R\$ 285.000,00
Centro	Rua Eduardo Vieira de Souza, 56 - Centro	R\$ 3.750,98	1	2,54	0	60,00	Magnaldo Ribeiro Da Silva	(21) 99722-1012	R\$ 5.333,33	R\$ 320.000,00
* Parada 40	Rua Doutor Francisco Portela, 2230 - Parada 40	R\$ 3.963,11	2	2,54	0	90,00	Torres Administracao De Imoveis Ltda - Me	(21) 96488-2016	R\$ 2.777,78	R\$ 250.000,00
* Laranjal	Rua Paulo Barreto, Laranjal	R\$ 2.414,03	2	2,54	0	144,00	Jorplan Imobiliária	(21) 2717-9000	R\$ 2.430,56	R\$ 350.000,00
Centro	Avenida Presidente Kennedy, Centro	R\$ 3.839,62	1	0,32	0	60,00	União Imóveis Niterói	(21) 97002-7777	R\$ 8.316,67	R\$ 499.000,00
* Venda da Cruz	Praça Sargento Siber Mendonça, 15 - Venda da Cruz	R\$ 2.975,00	2	2,52	0	120,00	KIFFER IMÓVEIS - 1	(21) 3254-0404	R\$ 8.333,33	R\$ 1.000.000,00
* Arsenal	Avenida Doutor Eugênio Borges, 1058 - Arsenal	R\$ 2.085,51	0	2,52	0	125,00	Celso Imóveis	(21) 99995-6664	R\$ 5.360,00	R\$ 670.000,00
Barro Vermelho	Avenida Lúcio Tomé Feteira, Barro Vermelho	R\$ 2.160,31	2	2,52	0	64,00	Pereira Melo	(21) 99536-1519	R\$ 3.906,25	R\$ 250.000,00
Alcântara	Rua João Cesarino, 170 - Alcântara	R\$ 2.954,41	2	2,52	6	118,00	Severo Imóveis	(21) 99866-4633	R\$ 6.610,17	R\$ 780.000,00
* Centro	Avenida Dezoito do Forte, Centro	R\$ 3.205,00	2	0,32	0	91,00	Medina Paes Imóveis	(21) 3811-1122	R\$ 17.582,42	R\$ 1.600.000,00
Colubandê	Estrada dos Menezes, Colubandê	R\$ 4.917,90	1	2,52	1	120,00	The House Imóveis	(21) 3741-9001	R\$ 4.000,00	R\$ 480.000,00
* Centro	Avenida Presidente Kennedy, 430 - Centro	R\$ 3.839,62	1	0,32	0	132,00	Julio Bogorcin Imoveis - Icarai	(21) 2189-4000	R\$ 22.727,27	R\$ 3.000.000,00
* Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, Centro	R\$ 3.750,98	1	2,54	0	92,00	Medina Paes Imóveis	(21) 3811-1122	R\$ 7.065,22	R\$ 650.000,00
* Centro	Rua Doutor Feliciano Sodré, Centro	R\$ 2.775,67	2	2,54	0	85,00	Spin Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000	R\$ 14.705,88	R\$ 1.250.000,00
* Centro	Praça Doutor Luiz Palmier, 55 - Centro	R\$ 3.750,00	1	0,32	0	80,00	Novos Começos Imobiliária	(21) 97405-8400	R\$ 23.750,00	R\$ 1.900.000,00
* Centro	Rua Antônio Santos Figueiredo, Centro	R\$ 4.600,74	1	0,32	0	100,00	Ocean Corretora De Seguros LTDA	(21) 99040-8807	R\$ 16.000,00	R\$ 1.600.000,00
Maria Paula	Rua Expedicionário Elias Vitorino de Souza, Maria Paula	R\$ 3.188,45	2	0,32	0	150,00	Carlos Corrêa Negócios Imobiliários	(21) 96534-4799	R\$ 4.933,33	R\$ 740.000,00
* Nova Cidade	Rua Doutor Nilo Peçanha, Nova Cidade	R\$ 3.706,77	1	2,52	0	120,00	Severo Imóveis	(21) 99866-4633	R\$ 5.000,00	R\$ 600.000,00
* Barro Vermelho	Rua Artur Bernardes, Barro Vermelho	R\$ 2.364,98	2	2,52	0	100,00	Rio Lar Imóveis	(21) 3950-8850	R\$ 6.800,00	R\$ 680.000,00
* Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, Centro	R\$ 3.750,98	1	2,52	0	60,00	Spin Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000	R\$ 8.833,33	R\$ 530.000,00
* Porto Velho	Rua Doutor Alberto Torres, 2272 - Porto Velho	R\$ 2.097,91	1	0,32	0	104,00	Movv Inteligência Imobiliária	(21) 2613-3752	R\$ 8.750,00	R\$ 910.000,00
* Trindade	Rua Maceió, 22 - Trindade	R\$ 2.744,17	0	8,09	0	175,00	Aurora Administração de Bens Ltda	(75) 93300-2926	R\$ 800,00	R\$ 140.000,00

ANEXO II

Modelo:

Icon Bususeness e Mall

Data de Referência:

quarta-feira, 3 de junho de 2026

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

Renda IBGE 2022 = R\$ 3.839,62
Estado de conservação - Hoss Heideck = 0,32
Estacionamentos para clientes = 1
Área privativa = 118,54 m²

Bairro = Estrela do Norte
Endereço = Avenida Presidente Kennedy, 735, Loja 134 - Estrela do Norte

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário
Mínimo (3,25%) = 6.253,58
Médio = 6.463,35
Máximo (3,25%) = 6.673,11

Valor Total
Mínimo = 741.299,72
Médio = 766.165,10
Máximo = 791.030,49

Intervalo Predição
Mínimo = 719.504,94
Máximo = 812.825,27
Mínimo (6,09%) = 6.069,72
Máximo (6,09%) = 6.856,97

Campo de Arbítrio
RL Mínimo = 5.493,84
RL Máximo = 7.432,85

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Hevelin Camargo
Modelo:	Icon Business e Mall
Data do modelo:	Quarta-feira, 3 de junho de 2026
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	49
Dados utilizados no modelo:	23

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Renda IBGE 2022	Numérica	Proxy	Renda IBGE 2022	Sim
Banheiro	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros	Não
Estado de conservação - Hoss Heideck	Numérica	Proxy	Estado de conservação considerando os coeficientes de depreciação física. Bom 0,32, Regular 2,52 e Ruim 8,09.	Sim
Estacionamentos para clientes	Numérica	Quantitativa	Total de estacionamentos disponíveis para os clientes da loja	Sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE 2022	1.566,77	4.917,90	3.351,13	2.778,88
Estado de conservação - Hoss Heideck	0,32	8,09	7,77	4,08
Estacionamentos para clientes	0,00	6,00	6,00	0,52
Área privativa	60,00	179,00	119,00	102,70
Valor unitário	553,07	8.333,33	7.780,26	3.739,99

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9957451 / 0,9957451
Coeficiente de determinação:	0,9915083
Fisher - Snedecor:	525,43
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	131734580,286	4	32933645,072	525,430
Não Explicada	1128230,392	18	62679,466	
Total	132862810,678	22		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $-2011,384287 + 0,4935984967 * \text{Renda IBGE 2022} + 1116,068607 / \text{Estado de conservação} - \text{Hoss Heideck} + 702,2784157 * \text{Estacionamentos para clientes} + 283252,2048 / \text{Área privativa}$

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE 2022	x	7,14	0,00
Estado de conservação - Hoss Heideck	1/x	19,20	0,00
Estacionamentos para clientes	x	19,25	0,00
Área privativa	1/x	18,23	0,00
Valor unitário	y	-9,61	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Renda IBGE 2022	x1	0,00	0,51	0,06	0,40	0,65
Estado de conservação - Hoss Heideck	x2	0,51	0,00	-0,05	0,41	0,76
Estacionamentos para clientes	x3	0,06	-0,05	0,00	-0,03	0,39
Área privativa	x4	0,40	0,41	-0,03	0,00	0,72
Valor unitário	y	0,65	0,76	0,39	0,72	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Renda IBGE 2022	x1	0,00	0,79	0,83	0,80	0,86
Estado de conservação - Hoss Heideck	x2	0,79	0,00	0,96	0,80	0,98
Estacionamentos para clientes	x3	0,80	0,80	0,00	0,80	0,98
Área privativa	x4	0,80	0,80	0,80	0,00	0,97
Valor unitário	y	0,86	0,98	0,98	0,97	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.500,00	3.823,63	-323,63	-9,2466%	-1,292668	0,07180000
3	2.500,00	2.911,02	-411,02	-16,4408%	-1,641721	0,05525900
4	1.541,67	1.590,80	-49,13	-3,1869%	-0,196247	0,00072400
7	6.081,08	6.144,71	-63,63	-1,0464%	-0,254163	0,01276900
8	2.500,00	2.360,31	139,69	5,5875%	0,557947	0,00560600
9	3.300,00	2.882,60	417,40	12,6486%	1,667225	0,06564200
10	848,48	684,74	163,74	19,2982%	0,654026	0,01764700
12	2.586,21	2.773,77	-187,56	-7,2522%	-0,749152	0,00947800
13	8.333,33	8.794,71	-461,38	-5,5366%	-1,842873	0,35380000



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

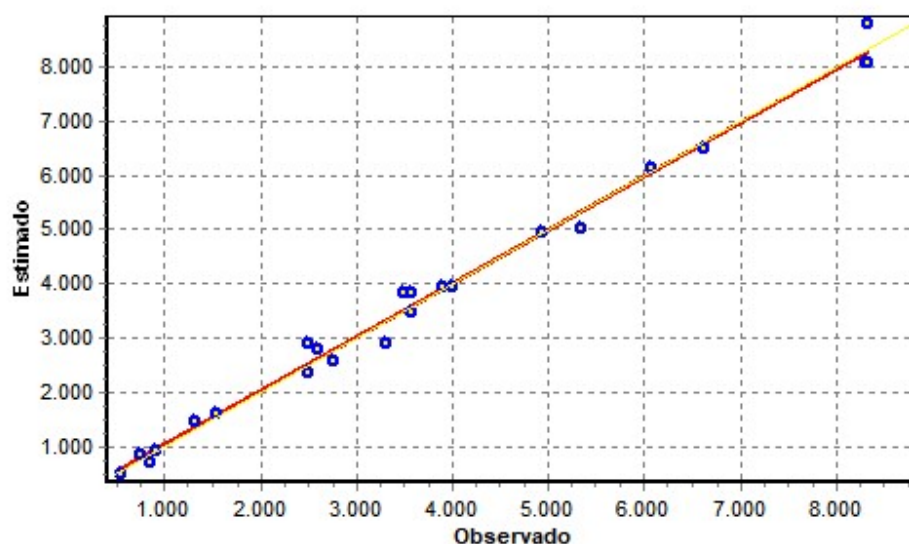
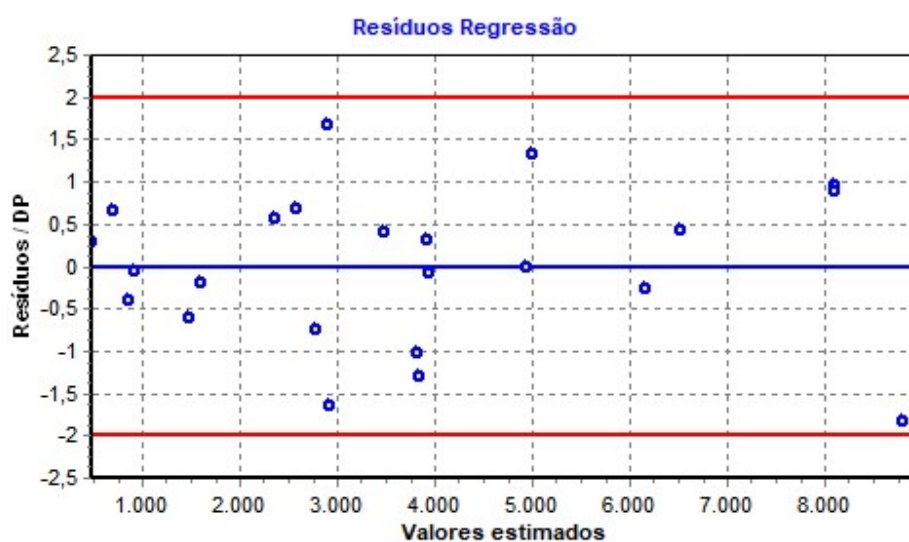
16	1.312,50	1.464,01	-151,51	-11,5434%	-0,605160	0,01211000
20	3.571,43	3.470,51	100,92	2,8257%	0,403091	0,00683100
21	8.331,67	8.092,43	239,24	2,8714%	0,955586	0,09114700
22	2.750,00	2.581,58	168,42	6,1243%	0,672709	0,01516600
23	902,78	915,08	-12,30	-1,3628%	-0,049140	0,00008600
24	745,34	846,91	-101,57	-13,6273%	-0,405696	0,00565300
25	553,07	482,34	70,73	12,7882%	0,282506	0,00408100
28	3.562,50	3.820,14	-257,64	-7,2321%	-1,029097	0,04564000
29	5.333,33	5.000,36	332,97	6,2432%	1,329968	0,14858200
32	8.316,67	8.092,43	224,24	2,6963%	0,895672	0,08007500
35	3.906,25	3.923,64	-17,39	-0,4452%	-0,069467	0,00026900
36	6.610,17	6.503,91	106,26	1,6076%	0,424450	0,25728500
38	4.000,00	3.921,68	78,32	1,9580%	0,312825	0,04174000
44	4.933,33	4.938,49	-5,16	-0,1046%	-0,020619	0,00014400

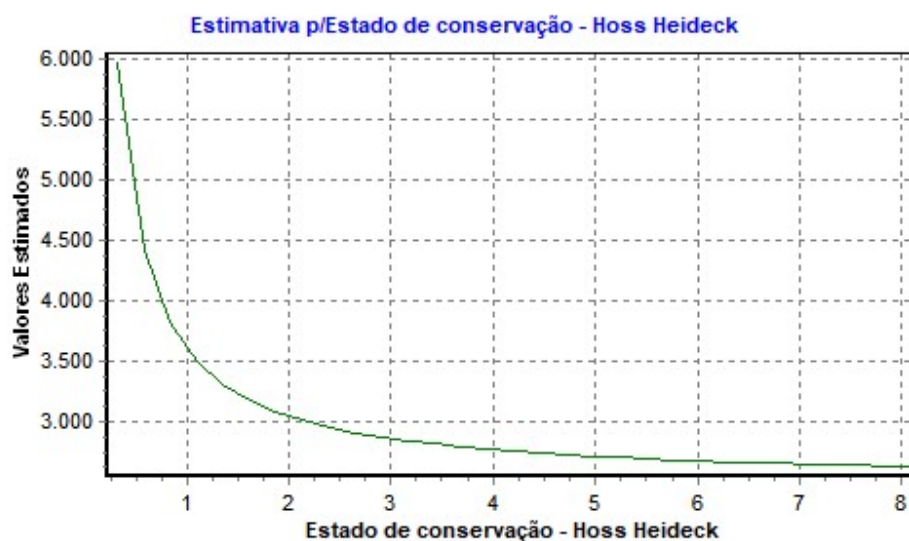
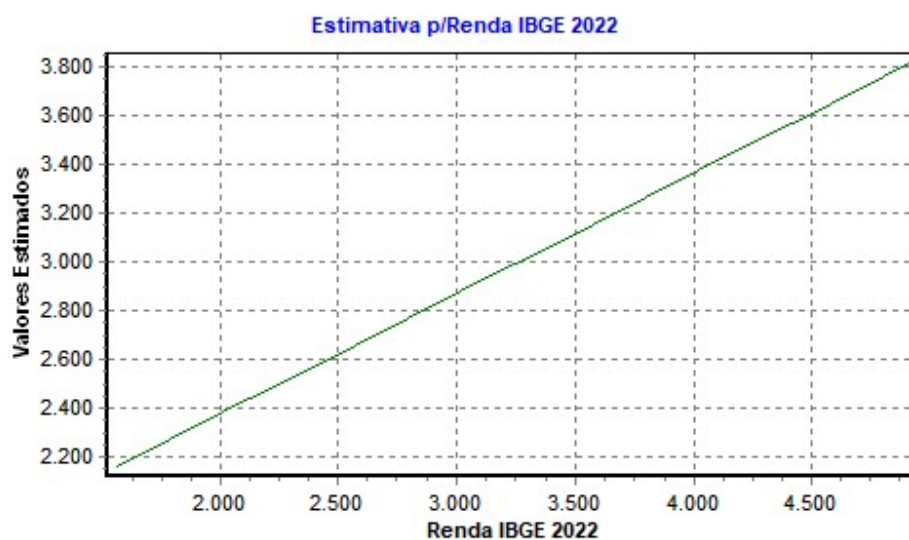
Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

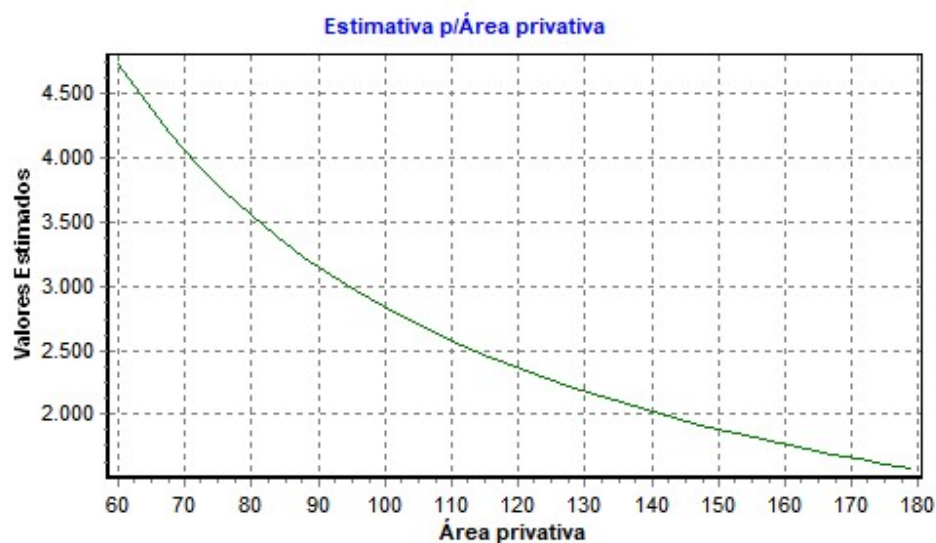
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Bairro	Endereço	Informante	Telefone do informante
1		Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, Centro	Peterson William Gomes	(21) 99633-3829!
2	*	Brasilândia	Rua Espírito Santo, Brasilândia	Pereira Melo	(21) 99536-1519!
3		Santa Catarina	Rua Doutor Getúlio Vargas, 2252 - Santa Catarina	Zak De Jesus Fattuh	(21) 2722-1419
4		Neves	Rua Maurício de Abreu, Neves	Lopes Niterói	(21) 3195-4606
5	*	Mutondo	Avenida José Mendonça de Campos, 12 - Mutondo	Elenco Imóveis	(21) 3741-9505
6	*	Boaçu	Rua Francisco Barbeiro, Boaçu	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
7		Tribobó	Rua Capitão Juvenal Figueiredo, Tribobó	Pereira Melo	(21) 99536-1519!
8		Boaçu	Rua Imboassú, Boaçu	Lopes Niterói	(21) 3195-4606
9		Mutondo	Avenida José Mendonça de Campos, 12 - Mutondo	Francisco Egito	(21) 2714-4464
10		Largo da Idéia	Rua José de Souza Porto, 166 - Largo da Idéia	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
11	*	Mutondo	Rua Ari Vieira, 200 - Mutondo	Sabino Imóveis	(21) 96455-4646!
12		Boaçu	Avenida Imboaçu, Boaçu	Medina Paes Imóveis	(21) 3811-1122
13		Estrela do Norte	Avenida Presidente Kennedy, 735 - Estrela do Norte	KIFFER IMÓVEIS - 2	(21) 3254-0404
14	*	Pita	Rua Doutor Pio Borges, 753 - Pita	KIFFER IMÓVEIS - 2	(21) 3254-0404
15	*	Venda da Cruz	Praça Sargento Siber Mendonça, 9 - Venda da Cruz	KIFFER IMÓVEIS - 1	(21) 3254-0404
16		Trindade	Rua Maceió, 244 - Trindade	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
17	*	Mutondo	Avenida José Mendonça de Campos, Mutondo	Spin Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000
18	*	Sacramento	Estrada Santa Isabel,	Pereira Melo	(21) 99536-1519!



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

19	*	Itaóca	Sacramento Rua Mário Azevedo, Itaóca	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
20		Coelho	Rua Cândido dos Reis, Coelho	iemovel.com.br	(21) 2701-9600
21		Estrela do Norte	Avenida Presidente Kennedy, 735 - Estrela do Norte	Amim Imóveis	(21) 3620-0101
22		Santa Izabel	Estrada Santa Isabel, Santa Izabel	iemovel.com.br	(21) 2701-9600
23		Laranjal	Rua Aratimi, Laranjal	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
24		Zé Garoto	Rua Zulmira, Zé Garoto	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
25		Itaúna	Rua José Francisco Correa, 521 - Itaúna	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
26	*	Jardim Catarina	Rua Ferreira Borges, 260 - Jardim Catarina	Real Estate Vendas	(15) 3190-9900
27	*	Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, 56 - Centro	Sanricas Imóveis	(21) 2613-5920
28		Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, 56 - Centro	Francisco Egito	(21) 2714-4464
29		Centro	Rua Eduardo Vieira de Souza, 56 - Centro	Magnaldo Ribeiro Da Silva	(21) 99722-1012!
30	*	Parada 40	Rua Doutor Francisco Portela, 2230 - Parada 40	Torres Administracao De Imoveis Ltda - Me	(21) 96488-2016!
31	*	Laranjal	Rua Paulo Barreto, Laranjal	Jorplan Imobiliária	(21) 2717-9000
32		Centro	Avenida Presidente Kennedy, Centro	União Imóveis Niterói	(21) 97002-7777!
33	*	Venda da Cruz	Praça Sargento Siber Mendonça, 15 - Venda da Cruz	KIFFER IMÓVEIS - 1	(21) 3254-0404
34	*	Arsenal	Avenida Doutor Eugênio Borges, 1058 - Arsenal	Celso Imóveis	(21) 99995-6664!
35		Barro Vermelho	Avenida Lúcio Tomé Feteira, Barro Vermelho	Pereira Melo	(21) 99536-1519!
36		Alcântara	Rua João Cesarino, 170 - Alcântara	Severo Imóveis	(21) 99866-4633!
37	*	Centro	Avenida Dezoito do Forte, Centro	Medina Paes Imóveis	(21) 3811-1122
38		Colubandê	Estrada dos Menezes, Colubandê	The House Imóveis	(21) 3741-9001
39	*	Centro	Avenida Presidente Kennedy, 430 - Centro	Julio Bogoricin Imoveis - Icarai	(21) 2189-4000
40	*	Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, Centro	Medina Paes Imóveis	(21) 3811-1122

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

41	*	Centro	Rua Doutor Feliciano Sodré, Centro	Spin Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000
42	*	Centro	Praça Doutor Luiz Palmier, 55 - Centro	Novos Começos Imobiliária	(21) 97405-8400!
43	*	Centro	Rua Antônio Santos Figueiredo, Centro	Ocean Corretora De Seguros E Negocios Imobiliarios Limitada	(21) 99040-8807!
44		Maria Paula	Rua Expedicionário Elías Vitorino de Souza, Maria Paula	Carlos Corrêa Negócios Imobiliários	(21) 96534-4799!
45	*	Nova Cidade	Rua Doutor Nilo Peçanha, Nova Cidade	Severo Imóveis	(21) 99866-4633!
46	*	Barro Vermelho	Rua Artur Bernardes, Barro Vermelho	Rio Lar Imóveis	(21) 3950-8850
47	*	Centro	Rua Doutor Nilo Peçanha, Centro	Spin Inovações Imobiliárias	(21) 2703-1000
48	*	Porto Velho	Rua Doutor Alberto Torres, 2272 - Porto Velho	Movv Inteligência Imobiliária	(21) 2613-3752
49	*	Trindade	Rua Maceió, 22 - Trindade	Aurora Administração de Bens Ltda	(75) 93300-2926!

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Renda IBGE 2022	Banheiro	Estado de conservação - Hoss Heideck	Estacionamentos para clientes	Área privativa	Valor unitário
1		3.750,98	2	2,52	0	80,00	3.500,00
2	*	3.314,92	2	8,09	0	92,00	1.956,52
3		2.519,85	2	8,09	0	80,00	2.500,00
4		2.236,22	1	8,09	0	120,00	1.541,67
5	*	3.279,13	1	0,32	0	100,00	3.200,00
6	*	1.959,83	2	8,09	4	156,00	1.660,26
7		2.180,65	1	2,52	4	74,00	6.081,08
8		2.201,17	2	8,09	0	90,00	2.500,00
9		3.279,13	0	2,52	0	100,00	3.300,00
10		1.704,80	2	8,09	0	165,00	848,48
11	*	2.631,36	1	8,09	2	60,00	1.500,00
12		2.201,17	2	2,52	0	87,00	2.586,21
13		3.839,62	2	0,32	1	60,00	8.333,33
14	*	2.115,79	1	2,52	0	86,00	4.069,77
15	*	2.975,00	1	2,52	0	60,00	7.500,00
16		2.557,10	2	2,52	0	160,00	1.312,50
17	*	2.357,72	1	2,52	0	100,00	3.300,00
18	*	1.575,19	1	2,52	0	67,00	2.238,81

SisDEA Home – Versão 1.60

www.pellisistemas.com.br | www.pellisistemas.com.br/wiki



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

19	*	1.304,65	3	8,09	0	120,00	275,00
20		2.010,85	1	2,52	0	70,00	3.571,43
21		3.839,62	1	0,32	0	60,00	8.331,67
22		1.852,43	1	8,09	0	80,00	2.750,00
23		1.664,27	2	8,09	0	144,00	902,78
24		1.946,94	2	8,09	0	161,00	745,34
25		1.566,77	2	8,09	0	179,00	553,07
26	*	2.089,09	3	8,09	0	174,00	459,77
27	*	3.750,98	1	2,54	0	90,00	7.222,22
28		3.750,98	1	2,54	0	80,00	3.562,50
29		3.750,98	1	2,54	0	60,00	5.333,33
30	*	3.963,11	2	2,54	0	90,00	2.777,78
31	*	2.414,03	2	2,54	0	144,00	2.430,56
32		3.839,62	1	0,32	0	60,00	8.316,67
33	*	2.975,00	2	2,52	0	120,00	8.333,33
34	*	2.085,51	0	2,52	0	125,00	5.360,00
35		2.160,31	2	2,52	0	64,00	3.906,25
36		2.954,41	2	2,52	6	118,00	6.610,17
37	*	3.205,00	2	0,32	0	91,00	17.582,42
38		4.917,90	1	2,52	1	120,00	4.000,00
39	*	3.839,62	1	0,32	0	132,00	22.727,27
40	*	3.750,98	1	2,54	0	92,00	7.065,22
41	*	2.775,67	2	2,54	0	85,00	14.705,88
42	*	3.750,00	1	0,32	0	80,00	23.750,00
43	*	4.600,74	1	0,32	0	100,00	16.000,00
44		3.188,45	2	0,32	0	150,00	4.933,33
45	*	3.706,77	1	2,52	0	120,00	5.000,00
46	*	2.364,98	2	2,52	0	100,00	6.800,00
47	*	3.750,98	1	2,52	0	60,00	8.833,33
48	*	2.097,91	1	0,32	0	104,00	8.750,00
49	*	2.744,17	0	8,09	0	175,00	800,00

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	6.253,58	3,25%	
Valor Médio	6.463,35	-	III
Valor Máximo	6.673,11	3,25%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Bairro	Estrela do Norte	-
Endereço	Avenida Presidente Kennedy, 735 - Estrela do Norte	-
Renda IBGE 2022	3.839,62	Não
Estado de conservação - Hoss Heideck	0,32	Não
Estacionamentos para clientes	1,00	Não
Área privativa	118,54	Não
Informante		-
Telefone do informante		-



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 9900

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 14 de abril de 2025. Eu. Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

OBS: Existe um protocolo de nº 195.974 em 10.04.2025.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcvm: R\$ 2,17.

Iss: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



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

EEJ 27492 IGC

Consulte a validade do selo em:

www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 9901

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.795

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Av. Presid. Kennedy, Fração Ideal de 0,004851, que corresponderá a **LOJA 134**, 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/matrícula 54.697, de 10.02.2011 (compra e venda), deste registro.- **Gonçalo**, 23 de março de 2011. O Oficial

R:01 – HIPOTECA DE 1º GRAU – Prot. 139.412 de 28.03.2012.- Por instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avencas, 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 conterà 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

"continua no verso"

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



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 9962

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.795

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

unidades integrante do mesmo, dentre elas, a da unidade objeto desta matrícula, como todas as 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:

Gilberto Gonçalves Augusto
Escrivente Substituto

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQS>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009869-40.2029.8.26.0565 e código B8DADA44Me. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009869-40.2029.8.26.0565 e código B8DADA44Me.



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 9263

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.795

FICHA
02



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

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 apostado na AV:05/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ/RJ nº 328/2011.- São Gonçalo, 25 de setembro de 2012.- O Oficial:

Vanderley Moraes Luz
Escrivão Substituto

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, pertencas 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 apostado no R:6/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ/RJ nº 328/2011.- São Gonçalo, 08 de novembro de 2012.

Eu, *Téo Cassiano M. Pinheiro*, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Téo Cassiano M. Pinheiro
Auxiliar de Cartório

Vanderley Moraes Luz
Escrivão Substituto

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



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis

Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 9974

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL			ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SÃO GONÇALO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
MATRÍCULA 54.795	FICHA 02		
VERSÃO			
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 (trezentos 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, <u>Viviane F. do Valle</u> digitei, e eu, Autorizado subscrevo <u>(R) 1º ato RVE31756 URM</u> <u>Viviane F. do Valle</u> Aux. de Cartório <u>Vanderley Moraes Luz</u> Escrevente Substituto			
AV:05 – CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prot. 148.292 de 15.10.2013.- Averba-se na presente matrícula, que o instrumento particular de <u>convenção de condomínio</u>, 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, entre elas, a objeto desta matrícula, <u>foi devidamente registrado nesta circunscrição imobiliária sob o nº 486, Livro 3-Auxiliar, nesta data.- São Gonçalo, 25 de outubro de 2013.-</u> Eu, <u>Viviane F. do Valle</u> digitei, e eu, Autorizado subscrevo <u>(R) 1º ato RVE10561 GON</u> <u>Viviane F. do Valle</u> Aux. de Cartório <u>Vanderley Moraes Luz</u> Escrevente Substituto			
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 a CONSTRUÇÃO do prédio que recebeu o N° 735 LOJA 134, DA AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, inscrito na PMSG sob o nº 847587-033, e averbado pelo processo 24676/2010 em 07.05.2014, com área de 118,54m², construído no lote 1B-1, objeto desta matrícula. São Gonçalo, 08 de agosto de 2014.- SELO: EAKI 70204 OYO.- Eu, <u>Viviane F. do Valle</u> digitei, e eu, Autorizado subscrevo <u>(R) 1º ato RVE10561 GON</u> <u>Viviane F. do Valle</u> Aux. de Cartório <u>Vanderley Moraes Luz</u> Escrevente Substituto			
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: EAKI 70204 OYO.- O Oficial: <u>Vanderley Moraes Luz</u> Substituto Legal Mat. 94/0846 <u>Vanderley Moraes Luz</u> Substituto Legal Mat. 94/0846			

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel Av. Pres. Kennedy, 735 - Estrela do Norte		UF RJ	
Cidade São Gonçalo			
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de mercado de compra e venda			
Finalidade da Avaliação Garantia Imobiliária			
Solicitante e/ou Interessado Condomínio Icon Business & Mall			
Proprietário Gafisa S/A			

Tipo de Imóvel Loja	Áreas do imóvel (m²) 118,54 m² de área privativa
Metodologia Método Comparativo direto de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 678.450,00	Classificação quanto a liquidez do Imóvel Média
---	---

Nome do Responsável Técnico Lucas Silva de Oliveira	CPF do RT 494.100.998-38	Formação do RT Eng. Civil	CREA do RT 5071299975-SP
---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------



Assinatura do Responsável Técnico

São Paulo - SP
Local/Data

, 08 de Junho de 2026

01. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Condomínio Icon Business & Mall.

02. FINALIDADE

Garantia Imobiliária

03. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado de compra e venda.

04. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação fornecida: **RGI do imóvel**
- Não foi possível acessar o imóvel.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

05. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

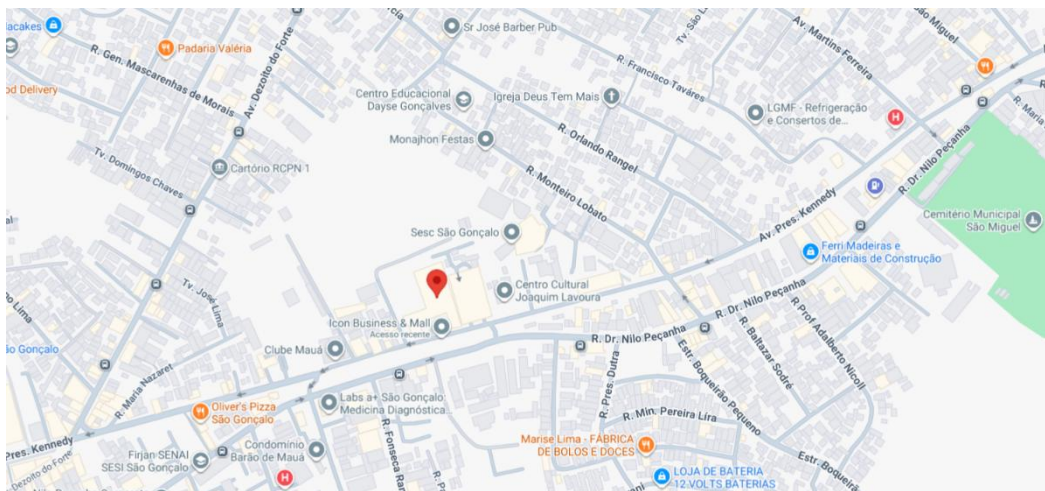
- Tipo do bem: Loja
- Matrícula n.º: 54795
- Endereço: **Av. Pres. Kennedy, 735 - Estrela do Norte**
- Cidade: São Gonçalo /RJ
- Área Privativa (m²): 118,54 m²
- Nº da Loja: Loja 134

Caracterização da região:

O imóvel está localizado na Avenida Presidente Kennedy, nº 735, no bairro Estrela do Norte, município de São Gonçalo, inserido em uma das principais regiões urbanas da cidade, caracterizada pela significativa concentração de atividades comerciais, prestação de serviços e ocupação residencial consolidada. O entorno imediato apresenta ocupação diversificada, composta por estabelecimentos comerciais, edificações residenciais multifamiliares e imóveis de uso misto, conferindo à região elevado dinamismo urbano e comercial.

A localidade dispõe de infraestrutura urbana completa, contemplando redes públicas de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, pavimentação asfáltica, drenagem pluvial, iluminação pública e serviços de telecomunicações. Nas proximidades encontram-se supermercados, instituições de ensino, unidades de saúde, agências bancárias, estabelecimentos comerciais de diversos segmentos e demais equipamentos urbanos que contribuem para a funcionalidade e valorização da região.

O imóvel beneficia-se de localização estratégica ao longo da Avenida Presidente Kennedy, importante corredor viário do município, proporcionando fácil acesso ao Centro de São Gonçalo, aos bairros adjacentes e às principais vias de ligação com os municípios de Niterói e Rio de Janeiro. A região conta ainda com ampla oferta de transporte coletivo municipal e intermunicipal, favorecendo a mobilidade da população e o acesso aos principais polos comerciais e de serviços da região metropolitana.



Localização do Avaliando e entorno. Fonte: Google

Caracterização do Imóvel:

Loja de 118,54 m². O empreendimento é referência em Centro de Negócios no Município de São Gonçalo. Próximo ao Centro, entre o Mauá e o SESC, condução na porta e estacionamento.

06. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de São Gonçalo possui população superior a 1 milhão de habitantes, figurando entre os mais populosos do Estado do Rio de Janeiro e integrando a Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Sua economia é sustentada principalmente pelos setores de comércio, serviços, construção civil e atividades ligadas à logística e distribuição, apresentando expressiva participação do varejo na dinâmica econômica local. O município conta com infraestrutura urbana consolidada e é servido por importantes corredores viários, destacando-se a BR-101 (Rodovia Niterói-Manilha), RJ-104 e as avenidas estruturais que conectam seus diversos bairros aos municípios vizinhos.

O mercado imobiliário comercial apresenta perfil diversificado, composto por lojas de rua, galerias comerciais, salas, centros de conveniência e imóveis de uso misto. As regiões mais consolidadas do município concentram significativa atividade varejista e prestação de serviços, especialmente ao longo dos principais eixos comerciais e vias de grande circulação de pedestres e veículos. Os valores praticados para imóveis comerciais variam conforme a localização, visibilidade, fluxo de consumidores, facilidade de acesso e disponibilidade de estacionamento, mantendo-se competitivos em comparação aos mercados imobiliários de Niterói e da capital fluminense.

A oferta de imóveis comerciais similares é considerada moderada, com maior concentração nas áreas centrais e corredores comerciais consolidados. A absorção do mercado está diretamente relacionada ao potencial de consumo da região, ao fluxo diário de pessoas, à acessibilidade e à diversidade de atividades econômicas instaladas no entorno. Diante do cenário mercadológico atual, São Gonçalo apresenta condições favoráveis para imóveis comerciais localizados em áreas consolidadas, com liquidez moderada e demanda consistente para ocupação por atividades varejistas e de prestação de serviços.

07. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home” com cálculos em anexo.

Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados Período de pesquisa: de 06 de Junho de 2026.

Os dados coletados foram todos de oferta através de imobiliárias e sites especializados. No total foram pesquisados 40 dados em regiões próximas ao imóvel avaliando, dos quais 28 foram utilizados na modelagem estatística após testes realizados no software. fls. 1208

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- **Área Privativa:** variável independente quantitativa, que informa a área Privativa de cada elemento. Amplitude da amostra 49,00 a 233,00 m². *Hipótese: espera-se que quanto maior a área privativa, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada).*
- **Unit (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta/transação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 740,74 a R\$ 8.704,55.
- **Padrão de acabamento:** Variável independente Códigos Alocados. Amplitude de 1 a 3.

Código 1: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso aparente, cerâmica de baixa qualidade ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º linha ou alumínio, padrão minha casa minha vida.

Código 2: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmico de padrão medio ou vinílico, pintura com emassamento e tinta látex, com forro de gesso e detalhamentos, ambientes frios com granitos/mármore e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio e vidro.

Código 3: Foi considerado imóveis de alto padrão com piso em porcelanato, laje de concreto pré-moldado com forro e detalhamentos, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio, vidro e persiana.

- **Estado de Conservação:** Variável Proxy que indica o estado de conservação do imóvel de acordo com os índices de depreciação física Hoss-Heideck. Amplitude 6,73 a 38,10. (Hipótese confirmada).

Hipótese: espera-se que quanto maior o número do padrão, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

Foram testadas ainda as variáveis abaixo que não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado e por isso foram desabilitadas.

- **Banheiros:** Variável independente quantitativa que representa o número de banheiros do apartamento. Amplitude de 0 a 1. *Hipótese: espera-se que quanto mais banheiros, maior o valor unitário. (desabilitada).*
- **Vagas de Garagem:** variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento da amostra. Amplitude da amostra: 0 a 7. *Hipótese: espera-se que quanto mais vagas de garagem, maior o valor unitário. (desabilitada).*
- **Distância Centro (Km):** variável independente quantitativa, que informa a distância do imóvel ao polo central da cidade. Amplitude da amostra 0 a 14 Km. *Hipótese: espera-se que quanto menor a distância, maior o valor unitário. (Hipótese desabilitada).*

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	14
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

*Atingiu-se grau II de fundamentação, conforme item 9.2.1.1 d) da NBR 14.653-2

09 RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Atributos de entrada:

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Av. Pres. Kennedy, 735 - Estrela do Norte, São Gonçalo - RJ	-
Vagas de Garagem	0	Desabilitada
Área total	118,54	Não
Banheiro	1	Desabilitada
Padrão de Acabamento	3	Não
Distancia Centro (km)	0,9	Desabilitada
Estado de Conservação	10,3	Não
Contato	-	-
Telefone do contato	-	-

Resultados para a moda, média e mediana, com **intervalo de confiança ao nível de 80%**:

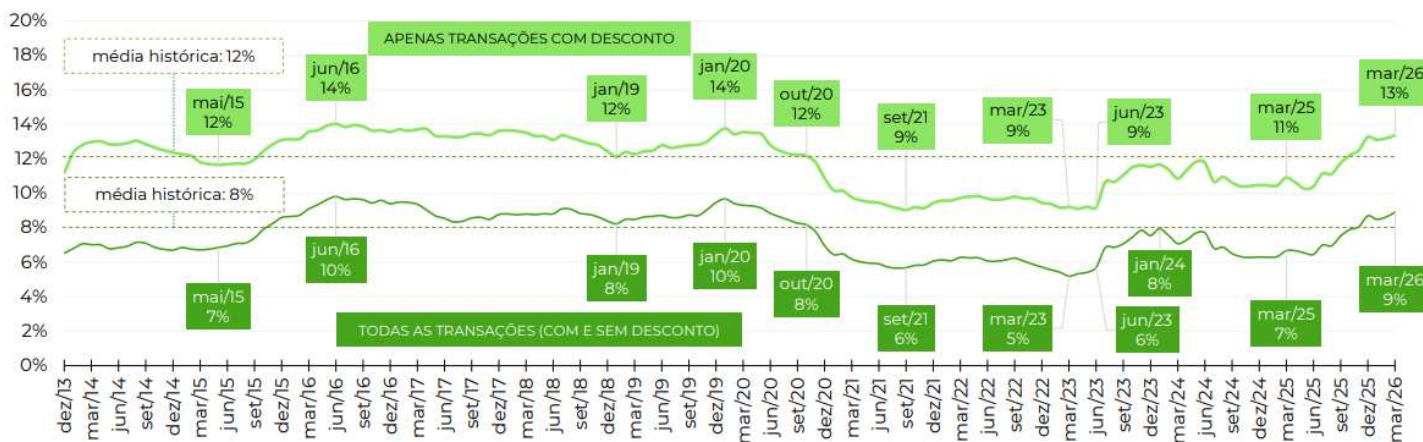
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.547,98	10,91%	
Valor Médio	6.227,30	-	III
Valor Máximo	6.906,62	10,91%	

Resultados para o limite do Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 5.293,21	R\$ 627.456,52	-15%
Calculado	R\$ 6.227,30	R\$ 738.184,14	---
Máximo	R\$ 7.161,40	R\$ 848.911,76	15%
Valor adotado		R\$ 738.184,14	

Estimativa do valor de mercado $118,54 \times R\$ 6.227,30 = R\$ 738.184,14$. Devido a todos os dados obtidos serem de oferta consideramos que há neles embutidos uma margem de negociação e por isso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 9% o ajuste tomando como base estudo do instituto datazap que calcula o desconto médio nas negociações de imóveis em todo o Brasil:

PERCENTUAL MÉDIO DE DESCONTO EM TRANSAÇÕES (ACUMULADO EM 12 MESES)**Raio-X Fipezap: Perfil Da Demanda De Imóveis - 1º Trimestre De 2026**

R\$ 738.184,14-9% = R\$ 671.747,5674 arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos em R\$ 678.450,00

10. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão o valor de mercado de compra e venda de:

Valor de avaliação: R\$ 678.450,00 (Seiscentos e setenta e oito mil e quatrocentos e cinquenta reais).

11. ANEXOS

- Anexo I: Tabela de dados amostrais
- Anexo II: Cálculos – modelos de regressão, tratamentos estatísticos, projeções de valor.
- Anexo III: Documentação do imóvel.

São Paulo/SP, 09 de junho de 2026.

Responsável técnico: Lucas Silva de Oliveira

CPF: 494.100.998-38

Eng. Civil – CREA **5071299975-SP**

ANEXO I

TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Desabilitado	Banheiros	Vagas de Garagem	Padrão de acabamento	Distancia Centro (km)	Estado de Conservação	Área total	Valor unitário	Informante	Contato
	2	0	2	0	10,3	80	R\$ 3.500,00	Peterson William Gomes	21996333829
	2	0	1	2,5	29,1	80	R\$ 2.500,00	Zak De Jesus Fattuh	2127221419
	1	0	1	7,5	20,4	233	R\$ 1.897,00	Hom3 Imobiliária	2124840819
	1	0	2	3,3	13,4	100	R\$ 3.200,00	Elenco Imóveis	2137419505
	1	2	1	3,7	29,1	60	R\$ 1.500,00	Sabino Imóveis	2196455464
	2	1	3	0,9	6,73	60	R\$ 8.333,33	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
	1	1	3	0,9	6,73	49	R\$ 10.204,08	KIFFER IMÓVEIS - 1	2132540404
	0	0	2	3,3	20,4	100	R\$ 3.300,00	Francisco Egito	2127144464
	1	0	3	0,9	10,3	60	R\$ 8.331,67	Amim Imóveis	2136200101
*	1	0	2	11,1	20,4	67	R\$ 2.238,81	Pereira Melo	2199536151
	1	0	2	4,9	29,1	86	R\$ 4.069,77	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
	1	0	2	6,4	29,1	60	R\$ 7.500,00	KIFFER IMÓVEIS - 1	2132540404
	1	0	2	0	15,4	80	R\$ 3.562,50	Francisco Egito	2127144464
	1	0	2	3,5	29,1	200	R\$ 2.500,00	Francisco Egito	2127144464
	2	0	1	14	30,5	165	R\$ 848,48	Real Estate Vendas	1531909900
	1	0	3	0	20,4	90	R\$ 7.222,22	Sanricas Imóveis	2126135920
	2	0	1	4	20,4	160	R\$ 1.312,50	Real Estate Vendas	1531909900
*	1	0	1	8,6	42,5	300	R\$ 1.000,00	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
	2	0	1	4,7	24,6	210	R\$ 1.095,24	Real Estate Vendas	1531909900
	2	0	1	8,5	32,8	144	R\$ 902,78	Real Estate Vendas	1531909900
	0	0	2	2,4	20,4	200	R\$ 2.500,00	Rfx Imobiliária	2135871040
*	3	0	2	2	24,6	300	R\$ 1.066,67	Real Estate Vendas	1531909900
	2	0	1	4,7	29,1	233	R\$ 1.000,00	Real Estate Vendas	1531909900
	1	0	2	0	10,3	60	R\$ 5.333,33	Magnaldo Ribeiro Da Silva	2199722101
	2	0	1	8,1	32,8	216	R\$ 740,74	Real Estate Vendas	1531909900
*	1	0	1	4,9	29,1	51	R\$ 5.980,39	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
*	2	0	1	5,2	38,1	179	R\$ 553,07	Real Estate Vendas	1531909900
*	3	0	1	6	38,1	174	R\$ 459,77	Real Estate Vendas	1531909900
	1	0	3	0,9	10,3	60	R\$ 8.316,67	União Imóveis Niterói	2197002777
*	7	7	3	0,9	10,3	184	R\$ 8.913,04	Open House	(21) 99741-5852
*	1	0	1	0	30,5	188	R\$ 15.957,45	Francisco Egito	2127144464
*	2	0	1	6,8	38,1	280	R\$ 14.285,71	Amim Imóveis	2136200101
	2	0	2	2,1	15,6	90	R\$ 2.777,78	Administracao De Imoveis L	2196488201
	2	2	2	2,4	32,8	200	R\$ 2.500,00	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
	0	0	2	8,4	24,6	125	R\$ 5.360,00	Celso Imóveis	2199995660
*	2	0	2	6,4	20,4	120	R\$ 8.333,33	KIFFER IMÓVEIS - 1	2132540404
	2	0	1	2,1	38,1	56	R\$ 4.642,86	Procuradoria Santa Cecília	2126041580
	2	6	2	5,4	15,6	118	R\$ 6.610,17	Severo Imóveis	2199866463
*	0	0	2	0	24,6	261	R\$ 6.896,55	Amim Imóveis	2136200101
*	1	0	2	0	15,4	132	R\$ 22.727,27	io Bogoricin Imoveis - Ica	2121894000

Obs. Foram desabilitados os dados marcados com * após tratamento estatístico.

ANEXO II

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Lucas Oliveira
Modelo:	Loja 134
Data do modelo:	quinta-feira, 4 de junho de 2026
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	28

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Banheiros	Numérica	Quantitativa		Não
Vagas de Garagem	Numérica	Quantitativa		Não
Padrão de acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Distancia Centro (km)	Numérica	Quantitativa		Não
Estado de Conservação	Numérica	Proxy		Sim
Área total	Numérica	Quantitativa		Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Padrão de acabamento	1,00	3,00	2,00	1,82
Estado de Conservação	6,73	38,10	31,37	21,70
Área total	49,00	233,00	184,00	120,54
Valor unitário	740,74	8.704,55	9.463,34	3.984,33

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,8616583 / 0,8616583
Coefficiente de determinação:	0,7424551
Fisher - Snedecor:	23,06
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	67%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	152719633,291	3	50906544,430	23,063
Não Explicada	52975815,263	24	2207325,636	
Total	205695448,553	27		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +7376,246843 -4400,192095 / Padrão de acabamento +21362,18726 / Estado de Conservação - 14,81289518 * Área total

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Padrão de acabamento	1/x	-3,23	0,36
Estado de Conservação	1/x	1,92	6,72
Área total	x	-2,70	1,26
Valor unitário	y	4,92	0,01

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	-0,61	0,48	-0,76
Estado de Conservação	x2	-0,61	0,00	-0,51	0,70
Área total	x3	0,48	-0,51	0,00	-0,68
Valor unitário	y	-0,76	0,70	-0,68	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

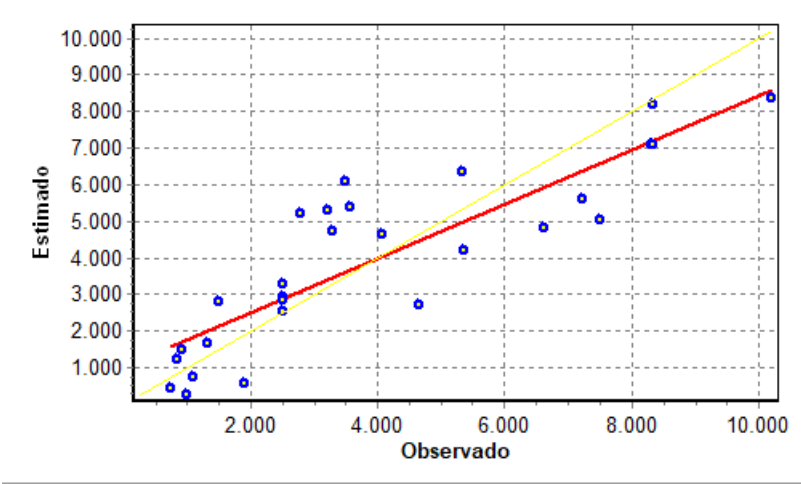
Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Padrão de acabamento	x1	0,00	0,17	0,08	0,55
Estado de Conservação	x2	0,17	0,00	0,08	0,36
Área total	x3	0,08	0,08	0,00	0,48
Valor unitário	y	0,55	0,36	0,48	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

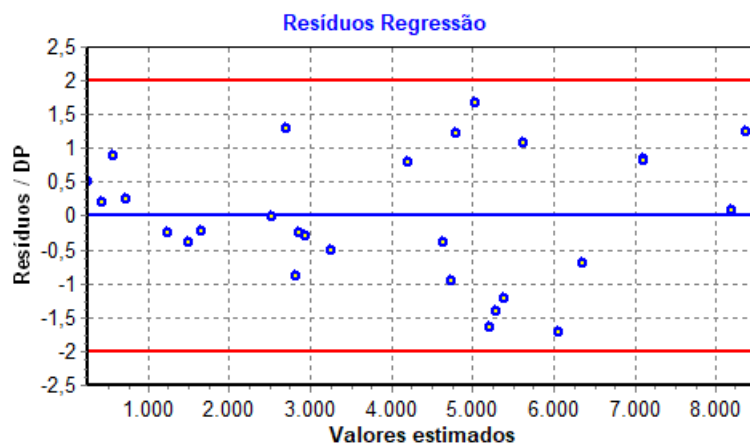
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	3.500,00	6.065,12	-2.565,12	-73,2891%	-1,726530	0,07623300
2	2.500,00	2.525,12	-25,12	-1,0048%	-0,016907	0,00001900
3	1.897,00	571,82	1.325,18	69,8567%	0,891952	0,06640900
4	3.200,00	5.289,05	-2.089,05	-65,2829%	-1,406101	0,02613900
5	1.500,00	2.821,38	-1.321,38	-88,0918%	-0,889393	0,07549700
6	8.333,33	8.194,92	138,42	1,6610%	0,093166	0,00143100
7	10.204,08	8.357,86	1.846,22	18,0930%	1,242657	0,24986300
8	3.300,00	4.742,03	-1.442,03	-43,6978%	-0,970600	0,01981700
9	8.331,67	7.094,74	1.236,93	14,8461%	0,832550	0,02134900
11	4.069,77	4.636,34	-566,57	-13,9214%	-0,381347	0,00638700
12	7.500,00	5.021,47	2.478,53	33,0470%	1,668247	0,17173200
13	3.562,50	5.378,27	-1.815,77	-50,9691%	-1,222162	0,02433200
14	2.500,00	2.947,67	-447,67	-17,9067%	-0,301316	0,00630400
15	848,48	1.232,33	-383,84	-45,2385%	-0,258356	0,00199400
16	7.222,22	5.623,52	1.598,70	22,1359%	1,076054	0,05747200
17	1.312,50	1.653,16	-340,66	-25,9549%	-0,229290	0,00189900
19	1.095,24	733,73	361,51	33,0074%	0,243325	0,00290200
20	902,78	1.494,28	-591,51	-65,5207%	-0,398131	0,00492200
21	2.500,00	3.260,74	-760,74	-30,4295%	-0,512038	0,01518200
23	1.000,00	258,75	741,25	74,1254%	0,498923	0,01591500
24	5.333,33	6.361,38	-1.028,04	-19,2758%	-0,691955	0,01385100
25	740,74	427,76	312,99	42,2530%	0,210664	0,00208800
29	8.316,67	7.094,74	1.221,93	14,6925%	0,822454	0,02083400
33	2.777,78	5.212,36	-2.434,58	-87,6450%	-1,638670	0,03925700
34	2.500,00	2.864,86	-364,86	-14,5943%	-0,245579	0,00452100
35	5.360,00	4.192,92	1.167,08	21,7739%	0,785538	0,01670700
37	4.642,86	2.707,22	1.935,64	41,6906%	1,302839	0,19414500
38	6.610,17	4.797,60	1.812,57	27,4209%	1,220004	0,02050400

14) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

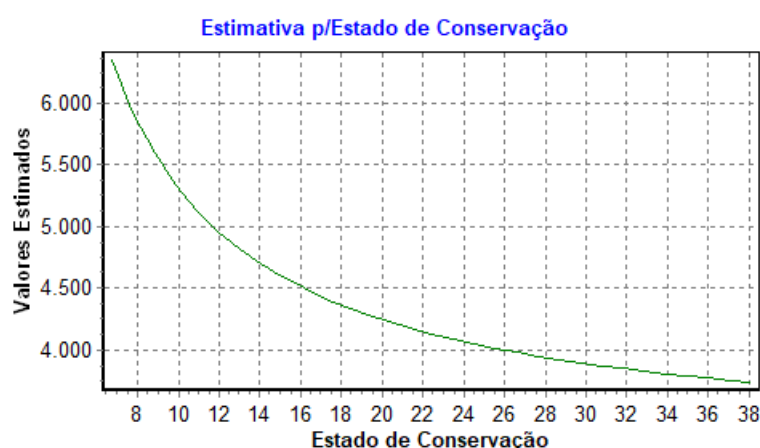
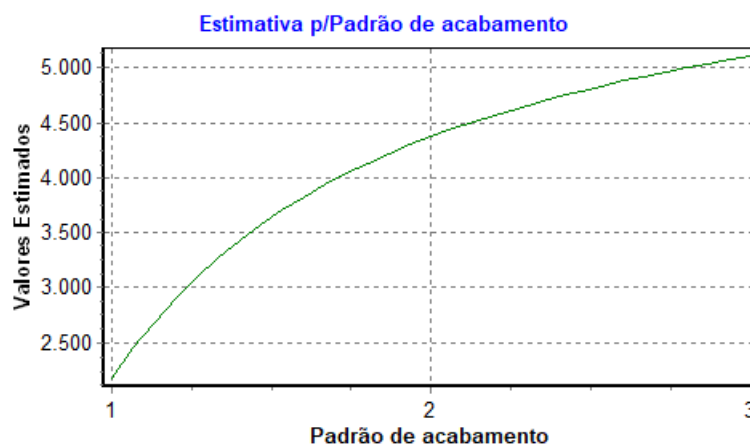
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

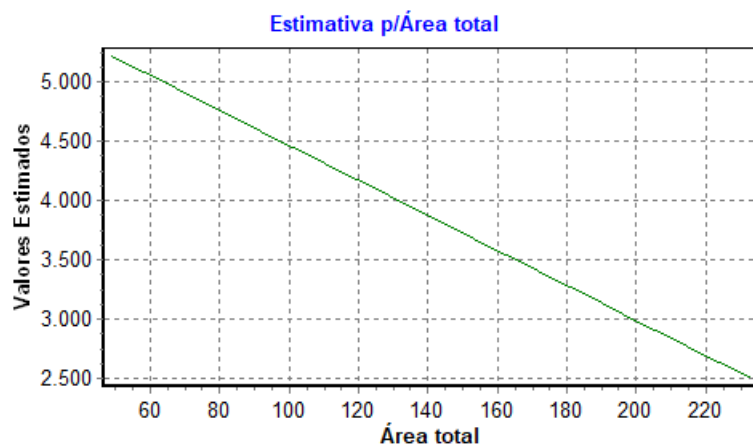


Resíduos da Regressão Linear



15) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





ANEXO III - DOCUMENTO DO IMÓVEL



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2448

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 14 de abril de 2025. Eu, Francisco José Monteiro. Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.

OBS: Existe um protocolo de nº 195.974 em 10.04.2025.

Custas da Certidão:

20.4.8.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.

Emolumentos: R\$ 108,60 | Fetj: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 8,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.

Is: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEJ 27492 IGC

Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

fls. 993

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MAHFUZ VEZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 18:21, sob o número WSCS25701052087. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1005850-0.2021.8.26.0565 e código HICA.bvMe.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VIVIANE BASQUEIRA D ANNIBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/06/2026 às 09:49, sob o número WSCS26700473985. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-12.2019.8.26.0565 e código gJQVRqR.



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praca Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, Sao Goncalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.795

FICHA
01



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Av. Presid. Kennedy, Fração Ideal de 0,004851, que corresponderá a LOJA 134, 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/matrícula 54.697, de 10.02.2011 (compra e venda), deste registro.- **Gonçalo**, 23 de março de 2011. O Oficial

R:01 - **HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 139.412 de 28.03.2012.- Por instrumento particular de abertura de crédito para construção de empreendimento imobiliário, com garantia hipotecária de primeiro grau e outras avencas, 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

"continua no verso"

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQS>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.795

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

unidades integrante do mesmo, dentre elas, a da unidade objeto desta matrícula, como todas as 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: Gilberto Gonçalves Augusto
Escritor Substituto

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQ5>

fls. 1220
fls. 995

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MAHFUZ VEZI e Tribunal de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, sob o número WSC525701052087. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-12.2019.8.26.0565 e código g1JQVRqR.



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.795

FICHA
02



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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 outros, 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 apostado na AV:05/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ/RJ nº 328/2011.- São Gonçalo, 25 de setembro de 2012.- O Oficial:

Vanderley Moraes Luz
Sacramento Substituto

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 quadro 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 apostado no R:6/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ/RJ nº 328/2011 - São Gonçalo, 08 de novembro de 2012.

Eu *[assinatura]*, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Ted Augusto M. Pereira
Auxiliar de Cartório

Vanderley Moraes Luz
Sacramento Substituto

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQS>



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
54.795	02

VERSO



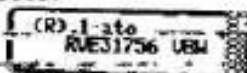
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

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 (trezentos 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, Viviane P. do Valle e eu, Autorizado subscrevo

Aux. do Cartório

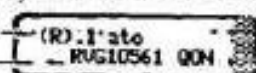


Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto

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, Viviane P. do Valle digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Aux. do Cartório



Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto

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 a **CONSTRUÇÃO** do prédio que recebeu o N° 735 LOJA 134, DA AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, inscrito na PMSG sob o nº 847587-033, e averbado pelo processo 24676/2010 em 07.05.2014, com área de 118,54m², construído no lote 1B-1, objeto desta matrícula.- São Gonçalo, 08 de agosto de 2014.- **SELO: EAKI 70204 OYO.**-

Eu, Viviane P. do Valle digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Aux. do Cartório

Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto

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 se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 13 de outubro de 2014.- **SELO: EATB42913BLL.**

O Oficial:

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/9346



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQJS>

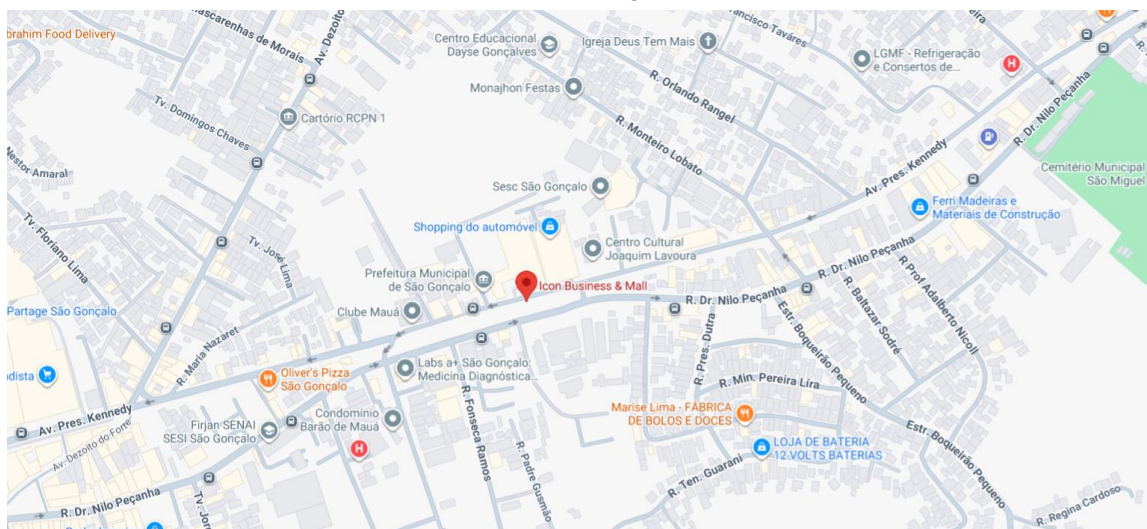
LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO**RESUMO**

Endereço do imóvel	Av. Pres. Kennedy, 735 - Estrela do Norte, São Gonçalo - RJ
Objetivo da Avaliação	Determinação do valor de mercado de compra e venda
Finalidade da Avaliação	Garantia Imobiliária
Solicitante/Interessado	Condomínio Icon Business & Mall
Proprietário	Gafisa S/a
Tipo de Imóvel	Loja – 118,54 m ² de área privativa
Metodologia	Método comparativo direto de dados de mercado
Valor de Avaliação	R\$ 690.000,00 Liquidez: Média

FACHADA

(Fonte: Google)

LOCALIZAÇÃO



Localização do Avaliando e entorno. (Fonte: Google Maps)

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

O presente relatório foi elaborado em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 14653 Partes 1 e 2. Os dados utilizados incluem a análise do Registro Geral de Imóveis (RGI) e a pesquisa de mercado imobiliário na região. (NÃO FOI POSSIVEL ACESSAR DENTRO DO IMÓVEL).

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo: Loja | Matrícula: 54795 | Ocupação: ocupado | Identificação: Loja 134 | Endereço: Av. Pres. Kennedy, 735 - Estrela do Norte, São Gonçalo /RJ| Área: 118,54 m².

O imóvel está localizado em região urbana com infraestrutura completa de médio e alto padrão construtivo.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel encontra-se situado na Avenida Presidente Kennedy, nº 735, no bairro Estrela do Norte, município de São Gonçalo – RJ, inserido em área urbana consolidada e de caráter predominantemente comercial, com significativa presença de estabelecimentos varejistas, prestadores de serviços, instituições financeiras, unidades de saúde e edificações de uso misto. O entorno imediato caracteriza-se por elevada ocupação urbana e intensa atividade econômica, típica de um dos principais corredores comerciais do município, apresentando padrão construtivo variado entre médio e médio superior.

A dinâmica urbana da região é marcada por expressiva circulação de pedestres e veículos ao longo do dia, favorecida pela concentração de atividades comerciais e pela localização estratégica da via. O entorno conta com ampla oferta de comércio varejista, serviços especializados, instituições de ensino, equipamentos públicos e demais atividades que contribuem para a atratividade comercial da região e para a manutenção de fluxo constante de consumidores.

A infraestrutura urbana é completa, contemplando rede de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, pavimentação asfáltica, drenagem pluvial, iluminação pública e serviços de telecomunicações. A localização apresenta excelente acessibilidade em relação às principais vias do município, permitindo fácil conexão com o Centro de São Gonçalo, bairros adjacentes e municípios vizinhos da Região Metropolitana do Rio de Janeiro. A região é amplamente atendida por linhas de transporte coletivo municipal e intermunicipal, fator que contribui para a valorização comercial do imóvel e para a manutenção da demanda por espaços destinados ao comércio e à prestação de serviços.

4. MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com análise estatística via regressão linear múltipla, conforme ABNT NBR 14653. Pesquisa realizada em Junho/2026, com 48 dados coletados e 43 aproveitados após tratamento. Onde algumas variáveis foram desabilitadas pois não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado.

Área Privativa: variável independente quantitativa, que informa a área Privativa de cada elemento. Amplitude da amostra 47,00 a 300,00 m². Hipótese: espera-se que quanto maior a área privativa, menor o valor unitário. (Hipótese confirmada)

Unit (R\$/m²): variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de oferta/transação e sua respectiva área privativa. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 459,77 a R\$ 8.913,04.

Padrão de acabamento: Variável independente Códigos Alocados. Amplitude de 1 a 3.

Código 1: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso aparente, cerâmica de baixa qualidade ou laminados, laje de concreto pré-moldado, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º linha ou alumínio, padrão minha casa minha vida.

Código 2: Foi considerado imóveis de padrão bom com piso em cerâmico de padrão médio ou vinílico ou laminados, pintura com emassamento e tinta látex, com forro de gesso e detalhamentos, ambientes frios com granitos/mármore e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio e vidro.

Código 3: Foi considerado imóveis de alto padrão com piso em porcelanato, forro e detalhamentos, pintura com emassamento e tinta látex e esquadrias de madeira de 1º ou esquadrias alumínio, vidro e persiana.

Hipótese: espera-se que quanto maior o número do padrão, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

Fluxo de pedestres: Variável independente Códigos Alocados. Amplitude de 1 a 3, onde 1 tem a menor movimentação, 2 movimentação média e 3 grande fluxo de pessoas no local. Hipótese: espera-se que quanto maior o número, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

Estado de Conservação: Variável Proxy que indica o estado de conservação do imóvel de acordo com os índices de depreciação física Hoss-Heideck. Amplitude 6,73 a 55,6. (Hipótese confirmada).

Foram testadas ainda as variáveis abaixo que não conseguiram explicar de forma adequada os valores de mercado e por isso foram desabilitados.

Bairros: Variável independente Códigos Alocados. Amplitude de 1 a 3 onde foram separados em grupos de valorização crescente.

Grupo 1: Bairro do Santa Catarina, Laranjal, Lagoinha..

Grupo 2: Bairro do Coelho, Itaúna, Jardim Catarina, Porto Novo, Arsenal, Trindade, Neves.

Grupo 3: Bairro do Centro, Alcântara, Parada 40, Estrela do Norte, Venda da Cruz, Jardim Alcântara, Paraíso.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Hipótese: espera-se que quanto maior o número do código, maior o valor unitário. (Hipótese confirmada).

Banheiros: Variável independente quantitativa que representa o número de banheiros do apartamento. Amplitude de 0 a 1. Hipótese: espera-se que quanto mais banheiros, maior o valor unitário. (Hipótese desabilitada).

Vagas de Garagem: variável independente quantitativa, que informa o número de vagas de garagem de cada elemento da amostra. Amplitude da amostra: 0 a 1. Hipótese: espera-se que quanto mais vagas de garagem, maior o valor unitário. (Hipótese desabilitada).

Distância Centro (Km): variável independente quantitativa, que informa a distância do imóvel ao polo central da cidade. Amplitude da amostra 0 a 14 Km. Hipótese: espera-se que quanto menor a distância, maior o valor unitário. (Hipótese *desabilitada*).

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Variáveis Numéricas:

Desabilitados	Banheiros	Vagas de Garagem	Padrão de acabamento	Distancia Centro (km)	Estado de Conservação	Fluxo de pedestres	Bairros	Área total	Valor unitário	Informantes	Contatos
	2	0	2	0	10,3	3	3	80	R\$ 3.500,00	Peterson William Gorr	21996333829
	2	0	1	2,5	29,1	1	1	80	R\$ 2.500,00	Zak De Jesus Fattuh	2127221419
	1	0	1	7,5	20,4	1	2	233	R\$ 1.897,00	Hom3 Imobiliária	2124840819
	1	0	2	3,3	15,6	2	2	100	R\$ 3.200,00	Elenco Imóveis	2137419505
	1	2	1	3,7	29,1	1	2	60	R\$ 1.500,00	Sabino Imóveis	21964554646
	2	1	3	0,9	6,73	2	3	60	R\$ 8.333,33	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
	0	0	2	3,3	20,4	2	2	100	R\$ 3.300,00	Francisco Egito	2127144464
	1	0	3	0,9	6,73	2	3	60	R\$ 8.331,67	Amim Imóveis	2136200101
	1	0	2	11,1	20,4	1	2	67	R\$ 2.238,81	Pereira Melo	21995361519
	1	0	2	4,9	29,1	2	2	86	R\$ 4.069,77	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
	1	0	2	6,4	30,5	3	3	60	R\$ 7.500,00	KIFFER IMÓVEIS - 1	2132540404
	1	0	2	0	15,4	2	3	80	R\$ 3.562,50	Francisco Egito	2127144464
	1	0	2	3,5	29,1	3	3	200	R\$ 2.500,00	Francisco Egito	2127144464
	2	0	1	14	30,5	1	2	165	R\$ 848,48	Real Estate Vendas	1531909900
	1	0	3	0	20,4	3	3	90	R\$ 7.222,22	Sanricas Imóveis	2126135920
	2	0	1	4	20,4	1	2	160	R\$ 1.312,50	Real Estate Vendas	1531909900
	2	0	1	4,7	24,6	1	2	210	R\$ 1.095,24	Real Estate Vendas	1531909900
	2	0	1	8,5	24,6	1	1	144	R\$ 902,78	Real Estate Vendas	1531909900
	0	0	2	2,4	20,4	1	2	200	R\$ 2.500,00	Rfx Imobiliária	2135871046
	1	0	3	5,2	6,73	1	1	104	R\$ 8.750,00	Mov Inteligência Imob	(21) 2613-3752
	2	0	1	4,7	24,6	1	1	233	R\$ 1.000,00	Real Estate Vendas	1531909900
	1	0	2	0	10,3	3	3	60	R\$ 5.333,33	Magnaldo Ribeiro Da	21997221012
	2	0	1	8,1	24,6	1	1	216	R\$ 740,74	Real Estate Vendas	1531909900
	2	0	2	2,8	8,01	1	1	100	R\$ 6.800,00	Rio Lar Imóveis	(21) 99950-9787
	2	0	1	5,2	42,5	1	1	179	R\$ 553,07	Real Estate Vendas	1531909900
	3	0	1	6	42,5	1	1	174	R\$ 459,77	Real Estate Vendas	1531909900
	1	0	3	0,9	6,73	2	3	60	R\$ 8.316,67	União Imóveis Niterói	21970027777
	7	7	3	0,9	6,73	2	3	184	R\$ 8.913,04	Open House	(21) 99741-5852
*	1	0	1	0	30,5	3	3	188	R\$ 15.957,45	Francisco Egito	2127144464
	2	0	2	2,1	15,6	1	1	90	R\$ 2.777,78	Torres Administracao	21964882016
	2	2	2	2,4	32,8	1	2	200	R\$ 2.500,00	KIFFER IMÓVEIS - 2	2132540404
	0	0	2	8,4	24,6	1	1	125	R\$ 5.360,00	Celso Imóveis	21999956664
	0	0	1	4,1	24,6	1	2	175	R\$ 800,00	Aurora Administração	(75) 93300-2926
	2	0	2	6,4	20,4	3	3	120	R\$ 8.333,33	KIFFER IMÓVEIS - 1	2132540404
	2	6	2	5,4	15,6	2	3	118	R\$ 6.610,17	Severo Imóveis	21998664633
*	1	0	2	0	15,4	3	3	132	R\$ 22.727,27	Julio Bogoricin Imovei	2121894000
*	3	0	2	0	10,3	1	3	200	R\$ 1.750,00	Severo Imóveis	(21) 99866-4633
	2	0	2	7,6	15,6	1	1	215	R\$ 1.627,91	Medina Paes Imóveis	(21) 96933-8183
	1	0	1	6,7	18,9	2	3	120	R\$ 1.541,67	Lopes Niterói	(21) 97553-4402
	1	0	1	0	13,4	1	3	73	R\$ 1.917,81	Severo Imóveis	(21) 99866-4633
	1	0	1	3,8	55,6	2	3	114	R\$ 1.315,79	Marcelo de Souza Imo	21996191072
*	2	0	2	0	10,3	3	3	85	R\$ 14.705,88	Dreamcasa 5	0
	3	0	1	6,1	24,6	1	3	195	R\$ 1.384,62	Dreamcasa 5	0
	1	0	2	5,7	10,3	2	3	47	R\$ 8.404,26	Dr Imoveis	(21) 99885-1324
*	2	0	2	6,8	17	1	1	280	R\$ 14.285,71	Amim Imóveis	(21) 3620-0101
	1	0	2	0	8,01	3	3	261	R\$ 6.896,55	Amim Imóveis	(21) 3620-0101
	1	0	2	5,5	13,4	2	2	280	R\$ 2.607,14	Grupo Procuradoria	(21) 97177-7175
	1	0	1	8,5	556	1	3	300	R\$ 1.000,00	KIFFER IMÓVEIS	(21) 3254-0404

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = -2995,306046 + 1980,347951 * Padrão de acabamento + 20577,94542 / Estado de Conservação + 715,7480374 * Fluxo de pedestres + 85771,25535 / Área total

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**ESTIMATIVAS DE VALORES:**

- Imóvel avaliando:

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5.639,50	12,39%	
Valor Médio	6.437,03	-	III
Valor Máximo	7.234,56	12,39%	

- Com amplitude limite do Campo de Arbítrio de 15%:

	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	R\$ 5.471,48	R\$ 648.588,71	-15%
Calculado	R\$ 6.437,03	R\$ 763.045,54	---
Máximo	R\$ 7.402,58	R\$ 877.502,37	15%

Estimativa do valor de mercado $118,54 \times R\$ 6.437,03 = R\$ 763.045,54$. Devido a todos os dados obtidos serem de oferta consideramos que há neles embutidos uma margem de negociação e por isso optou-se em usar o campo de arbítrio de acordo com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2. Para fundamentar utilizamos 9% o ajuste tomando como base estudo do instituto datazap que calcula o desconto médio nas negociações de imóveis em todo o Brasil:

$R\$ 763.045,54 - 9\% = R\$ 694.371,44$ arredondando de acordo com a norma em 1% atribuímos em R\$ 690.000,00

6. CONCLUSÃO

Com base nos elementos apresentados, o valor de mercado de compra e venda do imóvel é de R\$ 690.000,00. Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

Assinatura do Responsável Técnico

Breno Cavalcante Alencar – 5070084420-SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO

7. Matricula



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 993

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matricula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica e fiel da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e/ou citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel. Certifico, ainda, que a presente certidão reflete a situação da matrícula a que se refere até a data de ontem. O referido é verdade e dou fé. São Gonçalo, 14 de abril de 2025. Eu, Francisco José Monteiro, Escrevente Substituto, mat. 94/0878, conferi.
OBS: Existe um protocolo de nº 195.974 em 10.04.2025.

Custas da Certidão:

20.4.6.* Certidão de ônus reais / int. teor / vintenárias / de arquivo até 20 fls., s/ contar pág. de rosto: 108,60 x 1 = 108,60.
Emolumentos: R\$ 108,60 | Feij: R\$ 21,72 | Fundperj: R\$ 5,43 | Funperj: R\$ 5,43 | Funarpen: R\$ 6,51 | Pmcmv: R\$ 2,17.
Iss: R\$ 2,25 | Selo: R\$ 2,87 | Total: R\$ 154,98.



Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EEJ 27492 IGC
Consulte a validade do selo em:
www4.tjrj.jus.br/Portal-Extrajudicial/consultaselo/

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQS>

Documento gerado oficialmente pelo

Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MAHRUZ VEZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 18:21, sob o número WSCS25701652087. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 100585040.2021.8.26.0565 e código HICA/bMe.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQS>

REGISTRO GERAL			ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SÃO GONÇALO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
MATRÍCULA 54.795	FICHA 01		
IMÓVEL: Av. Presid. Kennedy, Fração Ideal de 0,004851, que corresponderá a LOJA 134, 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.- <u>Registro Anterior:</u> R:01/matrícula 54.697, de 10.02.2011 (compra e venda), deste registro.- <u>Gonçalo, 23 de março de 2011. O Oficial</u> <i>[Assinatura]</i> Deputado Substituto R:01 – HIPOTECA DE 1º GRAU – Prot. 139.412 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 "continua no verso"			

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

fls. 994

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Registro de Imóveis

ridigital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MAHFUZ VEZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 18:21, sob o número WSCS25701052087. Para conferir o original, acesse o site <https://recal.fico.jus.br/matradautual/001/abr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-12.2019.8.26.0565 e código F6GTCZJ3.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 995

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MAHFUZ VEZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 18:21, sob o número WSCS25701052087. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003509-12.2019.8.26.0565 e código 16GTCZJ3.

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
54.795

FICHA
01

VERSO



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

unidades integrante do mesmo, dentre elas, a da unidade objeto desta matrícula, como todas as 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:

André Luiz Moraes Luz
Secretário Substituto

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DUJQS>

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

ridigital

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - ENGENHEIRO BRENO



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

fls. 996

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQS>

REGISTRO GERAL			ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SÃO GONÇALO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
MATRÍCULA 54.795	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 outros, 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 RTU-84822 vinculado ao presente ato, encontra-se apostado na AV-05/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ/RJ nº 328/2011.- São Gonçalo, 25 de setembro de 2012.- O Oficial:

Vanderley Moraes Luz
Subcrente Substituto

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 **RS 150.000.000,00** (cento e cinquenta milhões de reais), para pagamento ao credor, ou à sua ordem, em moeda corrente nacional, em 36 parcelas no valor cada uma de RS 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 abrangem somente 433 unidades autônomas dentre as 451 unidades integrantes do empreendimento.** O Selo de Fiscalização Nº RTU83360 vinculado ao presente ato, encontra-se apostado no R.6/mat. 54.697 em fase do Aviso-CGJ/RJ nº 328/2011 - São Gonçalo, 08 de novembro de 2012.

Eu, *Tec. Carlos M. Pereira*, digitei, e eu, Autorizado subscrevo *Vanderley Moraes Luz*
Subcrente Substituto

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

Documento gerado oficialmente pelo

Tabela de Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MAHRUZ VEZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 18:21, sob o número WSCS25701052067. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-12.2019.8.26.0565 e código HICAbyMe.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ENGENHEIRO BRENO



Valide aqui
este documento

Cartório do 4º Ofício-RJ
Serviço do Registro de Imóveis
Gilberto Gonçalves Augusto
Oficial

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 loja, CENTRO, São Gonçalo / RJ
E-mail: www.4oficiosg.com.br
Telefone: (21)2712-2446

CERTIDÃO

Livro: 2 / Matrícula: 54795 / Recibo: 200862 / Data da Certidão: 14/04/2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DD65H-TTHZF-BFEUE-3DJQ5>

REGISTRO GERAL		ESTADO DO RIO DE JANEIRO PODER JUDICIÁRIO COMARCA DE SÃO GONÇALO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
MATRÍCULA 54.795	FICHA 02	
VERSÃO		
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 (trezentos 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, <u>Viviane P. do Valle</u>, e eu, Autorizado subscrevo <u>Vanderson Moraes Luz</u> Aut. do Cartório Escrivão Substituto		
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, <u>Viviane P. do Valle</u>, digitei, e eu, Autorizado subscrevo <u>Vanderson Moraes Luz</u> Aut. do Cartório Escrivão Substituto		
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 a CONSTRUÇÃO do prédio que recebeu o N° 735 LOJA 134, DA AVENIDA PRESIDENTE KENNEDY, inscrito na PMSG sob o nº 847587-033, e averbado pelo processo 24676/2010 em 07.05.2014, com área de 118,54m², construído no lote 1B-1, objeto desta matrícula.- São Gonçalo, 08 de agosto de 2014.- SELO: EAK1 70204 OYO. Eu, <u>Viviane P. do Valle</u>, digitei, e eu, Autorizado subscrevo <u>Vanderson Moraes Luz</u> Aut. do Cartório Escrivão Substituto		
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: EATB42913BLL. O Oficial: <u>Vanderson Moraes Luz</u> Substituto Legal Mat. 94/9846		

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros são Autênticos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO MAHFUZ VEZZI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2025 às 18:21, sob o número WSCS26700473985. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003509-12.2019.8.26.0565 e código f6GTCZJ5.