



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CNM: 123612.2.0151996-22

NELSON ROBERTI DA COSTA

OFICIAL

matrícula

ficha

01

Código do CNS nº 12.361-2

Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- A SALA COMERCIAL Nº 2116, localizada no 21º PAVIMENTO do "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES SÃO VICENTE", situado à Rua XV de Novembro, nº 576, Centro, nesta cidade e comarca de São Vicente, possui a área privativa de 45,92 m², área comum total de 32,51 m², perfazendo a área total de 78,43 m², fração ideal de terreno de 0,001831015.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 12-00441-0072-00576-000 (ÁREA MAIOR).

PROPRIETÁRIA:- _____, com sede em Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, inscrita no CNPJ sob nº _____

REGISTRO ANTERIOR:- R. 3/142.761, de 14 de setembro de 2012, deste Registro de Imóveis. São Vicente, em 19 de maio de 2016.

O OFICIAL SUBSTITUTO, _____
RENATO TERRA DA COSTA

Av.1, em 19 de maio de 2016.

Conforme R. 6/141.761, de 28 de fevereiro de 2013, consta que sobre o imóvel desta matrícula, além de outras unidades, incide ônus hipotecário de primeiro grau em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, para garantia da dívida de R\$72.080.000,00 e condições constantes do título, ficando excluídas da hipoteca as SALAS nºs 1009, 1010 e 1614 e às LOJAS "A", "B", "C" e "D". Pela Av. 7/142.761, a devedora _____, cedeu fiduciariamente todos os direitos creditórios ao credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., exceção feita às unidades já excluídas da hipoteca. Pela Av. 8/141.762, consta que a incorporadora HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., submeteu a incorporação do EDIFÍCIO HELBOR OFFICES SÃO VICENTE ao regime de AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64, com a redação do artigo 53 da Lei 10.931/2004. Pela Av. 11/142.761, consta que a devedora HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., constituiu como reforço de garantia às obrigações constantes do título, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., fiança bancária, por meio da Carta de Fiança nº 2073.662-3, emitida pelo BANCO BRADESCO S/A. no valor de R\$ 24.000.000,00.

O OFICIAL SUBSTITUTO, _____
RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.251

Av.2, em 19 de maio de 2016.

Procede-se esta averbação à vista do requerimento de 29 de abril de 2016, para constar que a proprietária _____, já qualificada, representada por Nelson Duarte, RG. 3.209.707-SSP/SP e CPF/MF nº 220.908.608-63 e Eduardo Akira Sugino, RG. 27.296.181-4-SSP/SP e CPF/MF nº 294.016.948-93, autorizou a abertura desta matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO, _____
RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.251

CONTINUA NO VERSO

matrícula

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

Av. 3, em 20 de junho de 2016.

Conforme Av. 17, de 20 de junho de 2016, feita na matrícula 141.761, consta que, por instrumento particular datado de 18 de abril de 2016, na forma das Leis nºs 4380/64 e 5049/66, o credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por Bruno Moreira Carino, e Célia Barbosa de Moura, e a proprietária

, representada por Henrique Borentein, e na qualidade de fiador, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., representada por Henrique Borentein, aditaram a Carta de Fiança nº 2.073.662-3 mencionada na Av. 1 desta matrícula, para constar que a partir da data do título, ou seja 18 de abril de 2016, o valor da fiança bancária passa a ser de R\$ 26.590.414,15, cujo prazo de vigência continua a ser o mesmo estabelecido no contrato que deu origem ao R. 6/152404, garantindo todas as obrigações decorrentes do financiamento concedido até a sua efetiva e integral liquidação. Foram ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.974

Av. 4, em 17 de julho de 2018.

Procede-se esta averbação nos termos do inciso I, letra "a" do artigo 213 da Lei 6.015/73, com a redação dada pelo artigo 59 da Lei 10.931/2.004, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, filia-se à , e não 141.761 ou 141.762, como ficou consignado ao longo da Av. 1.

O OFICIAL DESIGNADO,

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 471.042

Av. 5, em 17 de julho de 2018.

Por instrumento particular datado de 06 de junho de 2018, o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, já qualificado, representado por Gerson Aparecido Demano e Vera Lucia Alves Franco, autorizou esta averbação para constar que, conforme averbado na M.142.761, foram canceladas a hipoteca e cessão fiduciária mencionadas na Av. 1 e objetos do R. 6 e Av. 7/142.761, mas tão somente com relação ao ônus incidente sobre o imóvel desta matrícula.

O OFICIAL DESIGNADO,

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 471.042

=CONTINUA NA FICHA nº 2=



NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula
[]

ficha
02

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral

R. 6, em 17 de julho de 2018.

Por instrumento particular datado de 24 de maio de 2018, na forma do artigo 38 da Lei 9.514/97, a proprietária, [], já qualificada, representada por Roberval Lanera Toffoli, RG. 14.265.967 e CPF/MF sob nº 093.006.028-83, alienou o imóvel, objeto desta matrícula, e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à credora HABITASEC SECURITIZADORA S/A, com sede em São Paulo/SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, cjto. 52, inscrita no CNPJ. sob nº. 09.304.427/0001-58, representada por Marcos Ribeiro de Valle Neto, RG. 44.858.325-2 e CPF/MF. sob nº. 308.200.418-07, e Vicente Postiga Nogueira, RG. 877836 e CPF/MF. sob nº. 076.811.148-07, e, para garantia da dívida de R\$188.000.000,00 (incluindo outros imóveis), atribuindo-se para o imóvel, objeto desta matrícula, o valor de R\$124.411,43, para o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, comprometendo-se o devedor a restituir referida importância à credora, acrescido de juros e demais encargos, no prazo de 48 prestações mensais, calculadas na forma mencionada no título, vencendo-se o primeiro encargo em 18 de junho de 2018, constando ainda do título, pena de multa e outras condições. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, o valor do imóvel dado em garantia fiduciária é de R\$191.599,60, sujeito à atualização monetária.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 471.672

AV-7 [] CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Averbado em 30 de junho de 2022 - Prenotação nº 506.666 de 02/06/2022.

Nos termos do instrumento particular datado de 19 de maio de 2022, firmado na Capital de São Paulo, procede-se esta averbação para consignar que, conforme autorização expressa da credora HABITASEC SECURITIZADORA S.A., anteriormente qualificada, fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R. 6 desta matrícula, revertendo-se a propriedade plena à devedora fiduciante.

Stefany de Tunes Santos Miranda, _____

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1236123311C6B60050666622D

CONTINUA NO VERSO

Livro nº 2 - Registro Geral

AV-8 /

CADASTRO MUNICIPAL

Averbado em 17 de julho de 2023 - Prenotação nº 519.433 de 27/06/2023

Procede-se esta averbação para consignar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Vicente sob nº [REDACTED]

Antonio Vinicius Martins de Almeida, [REDACTED]

Escrevente Autorizado

Selo digital: 1236123311967700519433230

R-9

- VENDA E COMPRA

Registrado em 17 de julho de 2023 - Prenotação nº 519.433 de 27/06/2023

Pelo instrumento particular datado em 02 de junho de 2023, na cidade de São Paulo/SP, a proprietária [REDACTED], anteriormente

qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de **R\$ 207.226,58**, à

[REDACTED], brasileira, divorciada, assistente social, RG nº

[REDACTED], CPF nº [REDACTED], com domicílio e residência em São

Paulo/SP, na Rua Urutagua, nº 78. Valor Venal **R\$ 164.871,62**.

Antonio Vinicius Martins de Almeida, [REDACTED]

Escrevente Autorizado

Selo digital: 1236123211967800519433230

R-10

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 17 de julho de 2023 - Prenotação nº 519.433 de 27/06/2023

Pelo instrumento particular referido no R.9, a adquirente [REDACTED] anteriormente qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula,

à [REDACTED], CNPJ nº [REDACTED],

com sede em Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimaraes, nº

1145, 15º ANDAR, para garantia da dívida de **R\$ 162.478,91** (cento e sessenta e dois mil,

quatrocentos e setenta e oito reais e noventa e um centavos), que será pago da seguinte

forma: **R\$ 1.415,35** através de **01** (uma) parcela, já acrescida de juros de 9,9% a.a,

vencendo no dia 25 de junho de 2023; e **R\$ 161.063,56** através de **177** (cento e setenta e

sete) parcelas no valor de **R\$ 1.692,61**, já acrescidas de juros de 9,9% a.a, vencendo a

primeira parcela no dia 25 de julho de 2023, ambos calculados pelo sistema **PRICE**.

(CONTINUA NA FICHA 03)

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

CNM: 123612.2.0151996.22

Livro nº 2 - Registro Geral

matrícula

ficha

03

Consta do título que nos termos dos arts. 22 e 23, da Lei Federal nº 9.514/97, a fiduciante tornou-se possuidora direta e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o consentimento da fiduciária, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida. A fiduciante, enquanto adimplente, é assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco, e com as demais condições constantes do mesmo. Para fins do disposto no inciso VI, do artigo 24, da Lei nº 9.514/97, o imóvel é avaliado em R\$ 207.226,58 (duzentos e sete mil, duzentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos), sujeito a atualização monetária. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.

Antonio Vinicius Martins de Almeida,

Escrevente Autorizado

Selo digital: 123612321190790051943323Y

AV-11 - CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 03 de agosto de 2026 - Prenotação nº 530.532 de 06/06/2024

A requerimento do credor fiduciário [REDACTED], adiante qualificado, instruído com guia de recolhimento do imposto sobre transmissão intervivos (ITBI), promove-se a presente averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente [REDACTED], CNPJ nº [REDACTED], com sede na cidade de Mogi das Cruzes, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar. O fiduciante foi intimado para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia, digitalizado integralmente nesta data. O prazo transcorreu sem purgação da mora. Foi atribuído à consolidação o valor de R\$ 207.226,58. Valor venal: R\$ 189.007,74.

Lorena Stela Almeida Querendo Ferreira,

Escrevente Autorizada

Selo digital: 12361233113B7D00530532267

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente

Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Andre Luiz da Silva Blanco - Oficial Interino

+530532+

Protocolo nº 530532

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

CERTIFICO que, para **Matrizes de parcelamentos e condomínios, conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma**, deverá ser emitida **certidão específica do lote e quadra ou da unidade em questão**. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

CERTIFICO que, com relação às ordens de indisponibilidade recepcionadas na Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), e recepcionadas nesta serventia, foram identificados os seguintes números de CPF/CNPJ no indicador pessoal desta matrícula com relação aos quais constava a restrição à indisponibilidade, devendo ser considerados como incidentes nessa matrícula somente aqueles que sejam relativos a atuais titulares de direitos:

CNPJ: 90.400.888/0001-42 - Ordem(ns): 202510.1712.04326059-IA-396

CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, **sempre deve ser consultada a Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), para verificar a existência de ordens de indisponibilidade**, uma vez que, nos termos do item 407 das NSCGJ, que assim dispõe: "A consulta à Central nacional de indisponibilidade de Bens(CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

CERTIFICO que, com relação aos **imóveis do Município de Praia Grande**, estes passaram a ser **registrados naquele Registro de Imóveis a partir de 14/06/1984**, junto ao qual deve ser consultada sua situação atual.

CERTIFICO que aos **imóveis em área de marinha** aplica-se o regulamento legal: Decreto Lei nº 9.760 de 05 de setembro de 1946, Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987 e Lei 9.636 de 15 de maio de 1998.

São Vicente, 03 de agosto de 2026.

Flavia Alves de Vasconcellos Moura, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Selo Digital: 1236123C31E1660053053226B

