

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

REGISTRO GERAL



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA

FICHA
01

IMÓVEL: Fração Ideal de 10/3.800, que corresponderá a **SALA 1418**, com 25,45 m², do empreendimento de uso comercial, denominado "PARQUE DAS ÁGUAS EMPRESARIAL", à **ESTRADA DOS MENEZES, S/Nº**, no Alcântara, zona urbana, 1º distrito deste município, à ser construído sobre o lote de terreno **9C-1**, resultante do remembramento dos lotes 9B3, 9B4 e 9B5, e posterior desmembramento, o qual assim se descreve e caracteriza: 44,70m de frente, em 03 alinhamentos, o 1º com 11,65m, o 2º com 17,40m, e o 3º com 15,65m, confrontando nesses alinhamentos com a Estrada dos Menezes e mais 12,27m em curva de concordância com a rua Niterói, aos fundos com 44,75m, confrontando com a área 7C, do lado direito com 81,69m, confrontando com a Rua Niterói e no lado esquerdo 58,17m, confrontando com o lote 9C2, perfazendo uma área total de 3.275,22m².

PROPRIETÁRIA: HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 09.499.520/0001-65, com sede à Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515 - Centro, na cidade de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.- Registros Anteriores: R:01/matriculas nºs 48.361 e 48.362 e R:02/matricula 47.950, de 19.07.2007, deste registro (compra e venda); matriculas 48.578, 48.579 e 48.579, essas, objeto de anexação e desmembramento e matricula 52.875 (lote 9C-1), deste registro.- São Gonçalo, 29 de setembro de 2009.

O Oficial:

Vanderley Moraes Luz
Escriturante Autorizado

R:01 - **HIPOTECA DE 1º GRAU** - Prot. 131.004 de 25.08.2010.- Por instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças (contrato nº 000610211-5), com força de escritura pública nos termos do artigo 61 e parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964 e alterações introduzidas pela Lei nº 5.049 de 29.06.66, combinado com o artigo 26 do Decreto-Lei 70, de 21.11.66, firmado na cidade de São Paulo, em 27.04.2010, que fica arquivado, a devedora **HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, Centro, Mogi das Cruzes-SP., inscrita no CNPJ sob o nº 09.499.520/0001-65, na qualidade de **proprietária, dentre outros, do imóvel objeto desta matrícula, unidade integrante do empreendimento imobiliário denominado PARQUE DAS ÁGUAS EMPRESARIAL**, objeto do registro do memorial de incorporação constante do R:02 da matrícula nº 52.875, desse registro, em garantia de um crédito aberto no valor de R\$ 18.348.000,00, destinados a financiar a obra do referido empreendimento, importância esta que será entregue ao devedor mediante desembolso das liberações mensais na forma adiante especificada, deu ao credor BANCO BRADESCO S/A., Instituição Financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, em primeira, única e especial **HIPOTECA, dentre outros, o imóvel objeto desta matrícula**, compreendendo o principal e todos os seus acessórios, inclusive prêmios de seguros, reajustes monetários e quaisquer despesas, com todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele existam ou

CONTINUA NO VERSO



MATRÍCULA

FICHA
01

VERSO

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

O Oficial

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Autorizado

(R).1 ato
RPY05875 FYF

AV:02 - CONSTRUÇÃO - Prot. 139.976 de 02.05.2012.- Por certidão comprobatória de averbação, nº 053/12, passada pela Prefeitura desta municipalidade em 04.04.2012, extraída em cumprimento ao processo protocolado sob o nº 25047/09, acompanhada da certidão de conclusão e aceite de obras, passada em 23.02.2012, pela Secretaria de Infra-Estrutura e Urbanismo da PMSG, bem como, da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros e da certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e da dívida ativa da União, instruídas de requerimento firmado pela HESA 27 - **INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, em 20.04.2012, que fica arquivado, averba-se a **CONSTRUÇÃO** da sala nº 1418, da Estrada dos Menezes, nº 850, averbado em 23.02.2012, pelo processo supracitado, com inserção nº 171.098-000 e as áreas privativa, comum e equivalente, respectivamente, de: 25,45m², 28,65m² e 54,10m².- São Gonçalo, 24 de maio de 2.012.

O Oficial

Vanderley Moraes Luz
Escrevente Substituto

(R).1 ato
RTB50439 DKN

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

CONTINUA NA FICHA 02

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL



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

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

MATRÍCULA

FICHA

02

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

Eu [assinatura] digitei, e eu, Autorizado subscrevo

[assinatura]
Teó Cassiano M. Pinheiro
Auxiliar de Cartório

[assinatura]
Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto

(R).1 ato
RTK12398 BSM

Av:04 - **BAIXA DE HIPOTECA** - Prot. 144.389, de 20.02.13.- Por documento particular de 24.01.13, que fica arquivado, o Banco Bradesco S.A., autorizou a baixa e cancelamento da hipoteca, objeto do R:01, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 11 de março de 2013.-

Eu [assinatura] digitei, e eu, Autorizado subscrevo

[assinatura]
Teó Cassiano M. Pinheiro
Auxiliar de Cartório

[assinatura]
Vanderley Moraes Luz
Escritor Substituto

(R).1 ato
RUL35530 SAF

R:05 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 180.546 de 06.12.2021.- Por instrumento particular firmado em 12.11.2021, que fica arquivado,

, empresa com sede a

, inscrita no CNPJ sob o nº 23.

77, por

COMPRA e pelo preço de R\$ 118.088,27, adquiriu da HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Av. Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept.-Edifício Corporate, Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.499.520/0001-65, o imóvel objeto desta matrícula. O ITBI foi pago pela guia nº 5651/2021. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 118.088,27, atribuído pelo poder público. BIB nº 074921122240952, de 22.12.2021. São Gonçalo, 20 de janeiro de 2022. **SELO: EDUB52487DJW.**

Eu [assinatura] digitei, e eu, Autorizado subscrevo

[assinatura]
Escritor

[assinatura]
Francisco José Monteiro
Escritor Substituto

Mat. 94/00878

R:06 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 180.546 de 06.12.2021.- Por instrumento particular firmado em 12.11.2021, que fica arquivado,

, já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, a credora fiduciária HESA 27 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 95.088,27, para pagamento no prazo de 180 meses, em parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 893,45, cada uma, já acrescidas de juros de 8,0% a.a. Calculados pela Tabela Price. Vencimento do primeiro encargo mensal em 25.12.2021. Ficando estabelecido, para os fins previstos no inciso 2º, art. 26, da Lei 9514/97, o prazo de carência de 30 dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não

Continua no verso



MATRÍCULA

FICHA
02

VERSO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

pagos, para expedição da intimação.- Valor da Avaliação para a hipótese de público leilão, previsto na Lei nº 9.514/97: R\$ 118.008,27. Demais cláusulas e condições no referido instrumento. São Gonçalo, 20 de janeiro de 2022. **SELO: EDUB52488XNK.**

Eu Francisco José Monteiro, digitei, e eu, Autorizado subscrevo Francisco José Monteiro

Otávio Ladeira de Souza
Escrevente
Mat. 94/18472

Escrevente Substituto
Mat. 94/00378

AV:07 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO DE DEVEDOR EM MORA (NEGATIVO)** - Prot. 196.983, de 04.07.2025 - Por documento de intimação de devedor em mora, a credora - HESA 27 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, em 16.06.2025 acompanhado da Certidão do Cartório do 1º Ofício de Justiça de São Gonçalo Registro de Títulos e Documentos - Registro nº 240665 e protocolo nº 291985 em 21.07.2025, averbada-se ter sido **NEGATIVA** a **NOTIFICAÇÃO** do(s), a, as) referido(s), a, as) devedor(es, a, as), acidificante(s)

referente ao contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06 desta matrícula, restando, ainda ser o mesmo notificado via EDITALÍCIA. São Gonçalo, 19 de novembro de 2025. **SELO: EFAC68704PDY.** Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente Mat. 94/19134. Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº. 94/0876.-

AV:08 - **RESULTADO DA NOTIFICAÇÃO EDITALÍCIA** - Prot. Prot. 197.675 de 22.06.2025. Por Editais Eletrônicos de nºs 1724/2025, 1725/2025, 1726/2025, publicados em 22.10.2025, 23.10.2025 e 24.10.2025, respectivamente, que ficam arquivados, averba-se ter sido **NEGATIVO** o resultado da notificação do(s) devedor(es) fiduciante(s)

, já qualificado(s), no contrato de financiamento com alienação fiduciária objeto do R:06, desta matrícula, uma vez que, até a presente data, o(s) mesmo(s) não compareceu(ram) ao Cartório para purgação da mora, decorrido, portanto, o prazo legal estabelecido no parágrafo 1º do Art. 26 da Lei 9.514/97. São Gonçalo, 19 de novembro de 2025. **SELO: EFAC68705QBD.** Digitado por Adriana de Aquino Laureano Gonçalves - Escrevente Mat. 94/19134. - Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

MATRÍCULA

FICHA
03

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

AV:09 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Prot. 200.397 de 18.03.2026.-
Por requerimento firmado em 16.03.2026, acompanhado da comprovação do recolhimento do ITBI, conforme guia nº 1323/2026, que ficam arquivados, tendo em vista a regular intimação/notificação dos devedor(es) fiduciante(s),
, já qualificado(a)(s), para pagamento das prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento e demais encargos incidentes, referentes ao contrato de financiamento imobiliário com garantia fiduciária, objeto do R:06, desta matrícula, sem que o mesmo tenha purgado a mora no prazo legal, fica, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514, de 20.11.97, **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da referida **HESA 27 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.** Valor: R\$ 118.088,27. Consulta de indisponibilidade negativa de bens nº 0274926032315992, em 23.03.2026.- São Gonçalo, 30 de março de 2026.- **SELO: EFCC27814IRX.** Digitado por Catia Dias da Silva, Escrevente-Mat. 94/04991 Ato assinado eletronicamente por Vanderley Moraes Luz, Tabelião Substituto, matrícula nº: 94/0876.-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado pelo
Registro de Imóveis

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

