

Bel. Dirceu de Arruda

MATRÍCULA

Nº68.560

FICHA

Nº01

Mogi das Cruzes, 28 de outubro de 2013

F.C.2.172 / M.57.511/TORRE 3/AP.101

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 101**, situado no **10º PAVIMENTO**, da **TORRE 3**, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO HELBOR JARDINS IPOEMA**", localizado na **AVENIDA RICIERI JOSÉ MARCATTO, Nº 1.364**, no Jardim São Pedro, perímetro urbano do distrito de César de Souza, deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: contendo lavabo, sala de estar/jantar com terraço e churrasqueira, cozinha, banheiro social e 3 (três) dormitórios, sendo 1 (uma) suíte; possui área privativa de 80,320 m², área comum de 86,149 m², área total de 166,469 m², área aprovada (projeto) 100,923 m², correspondente à fração ideal no terreno de 0,4734%. **Com o direito de uso de 2 (duas) vagas de garagem no estacionamento coletivo.**

PROPRIETÁRIA: **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.607.814/0001-63.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.57.511 de 30/03/2011 (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**), deste registro.

CONTRIBUINTE: **15.047.007-0 (em área maior).**

ESC.AUTº.:

Protocolo nº 190.209

~~Benjamin Goldino da Silva
Escrevente Autorizado~~

O OFICIAL:

Bel.ª **Célia C. G. De Arruda Senhorini**
Substituta do Oficial

BGS

R.1 - PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS (EM CONSTRUÇÃO)

Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública, na forma do §5º do artigo nº 61, da Lei Federal nº 4.380, de 21.08.1964, e pelo art. 1º da Lei Federal nº 5.049, de 29.06.1966, combinado com o art. 26, do Decreto-Lei nº 70, de 21.11.1966, passado em São Paulo, SP, aos 22 de março de 2012 (acompanhado do Anexo I), a proprietária **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **DEU** ao credor: **BANCO BRADESCO S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus" s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, SP, **EM PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula (inclusive outras), em garantia da dívida de **R\$ 25.920.000,00**, adquirida pela abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais, na forma "continua no verso"

MATRÍCULA

Nº68.560

FICHA

Nº01

VERSO

e condições do título, quantia essa a ser paga com juros à taxa nominal de 9,57% ao ano e efetiva de 10,00% ao ano; sendo a data prevista para término da obra em 22.03.2014, tendo como data de vencimento da dívida em 22.11.2014; prazo máximo reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais, referida no contrato, referente as unidades não comercializadas 36 meses, taxa de juros nominal e efetiva da dívida referida de 12,28% ao ano e 13,00% ao ano; vencimento da primeira prestação em 22.12.2014; o crédito será aplicado na conclusão do empreendimento residencial "**CONDOMÍNIO HELBOR JARDINS IPOEMA**", pagável na forma e condições minuciosamente descritas no título; não farão parte da garantia hipotecária as seguintes unidades autônomas: TORRE 1 - Aptos 11, 42, 73, 104, 121 e 152; TORRE 2 - Aptos 23, 44, 51, 82, 113 e 144; TORRE 3 - Aptos 14, 33, 62, 91, 124 e 153; TORRE 4 - Aptos 21, 42, 73, 104, 111 e 142. Comparecem no contrato: **INTERVENIENTE FIADORA: HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco nº 515, Sala nº 01, Centro, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02; **INTERVENIENTE CONSTRUTORA: MPD ENGENHARIA LTDA**, com sede na Rua Afonso Sardinha, nº 95, Sala nº 104, Lapa, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF nº 50.765.288/0001-63. Constam do título, que a devedora Hesa 43 - Investimento Imobiliários Ltda, apresentou a CND Negativa do INSS nº 235982011-21037010, com data de emissão de 25.11.2011, válida até 23.05.2012, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 947F.E321.0BA6.122E, com data de emissão de 28.03.2012, válida até 24.09.2012. Mogi das Cruzes, 28 de outubro de 2013.

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

ESC.AUTº.:

Protocolo nº 186.625

BGS

Av.02 - TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DA MATRÍCULA

Conforme Av.9 e R.10 na matrícula de origem nº 57.511, foi averbada a conclusão do empreendimento objeto desta matrícula e registrada a Instituição e Especificação de Condomínio, ficando transformada a presente, em nova matrícula, de unidade autônoma concluída. Mogi das Cruzes, 31 de julho de 2014

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escrevente Autorizado

ESC.AUTº.:

P.196391 de 26/06/2014

SFSA

continua na ficha nº02"

MATRÍCULA

Nº68.560

FICHA

Nº02

Mogi das Cruzes,

Av.3 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, em virtude do disposto no parágrafo 5º, acrescido do artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, pelo artigo 1º da Lei nº 5.409 de 29 de junho de 1966, combinado com o artigo 26 do decreto Lei nº 70 de 21 de novembro de 1966, passado em Osasco, SP, em 08 de maio de 2015, devidamente assinado, **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A, MPD ENGENHARIA LTDA e BANCO BRADESCO S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumento particular com força de escritura pública, objeto do R.1 desta matrícula, para prorrogar o prazo de vencimento da dívida para **22/11/2015**, ao fim da carência, proceder-se-á a redefinição das prestações em função do prazo remanescente, taxa de remuneração do período de retorno e valor da dívida. Fica mantida e, assim, integralmente ratificada, a hipoteca constituída, salvo as unidades já desligadas da hipoteca até a data do efetivo registro deste instrumento, na forma de demais condições do título. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive a garantia nele constituída ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Mogi das Cruzes, 07 de julho de 2015.

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

ESC.AUT.

207-266 (Prometido em 29/06/2015)

BGS

Av.4 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Ficam cancelados o **R.1** e a **Av.3** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, passado em São Paulo, SP, aos 29 de janeiro de 2016, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S.A**, já qualificado, tendo recebido uma parcela da dívida originária de R\$25.920.000,00, deu plena e geral quitação da hipoteca referente à unidade autônoma objeto desta matrícula, a **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; HELBOR EMPREENDIMENTOS S.A** (na qualidade de interveniente fiadora); **MPD ENGENHARIA** (na qualidade de interveniente construtora), todos já qualificados. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data, correspondente a 1.405.639,91 UFESP's, equivale a R\$ 33.102.819,95, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas. Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 2016.

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº68.560

FICHA

Nº02

VERSO

Benjamin Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

ESC.AUTº:

P.214.714 de 16/02/2016

BNM

Av.5 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL

Pelo Instrumento Particular com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lavrado em São Paulo, SP, aos 16 de maio de 2017 e Anexos I, II, III, acompanhado do requerimento passado nesta Cidade, aos 17 de maio de 2017, à vista da Consulta do Cadastro Imobiliário, emitida em 26 de maio de 2017, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 15.047.011.157-6**. Mogi das Cruzes, 08 de junho de 2017.

ESC.AUTº:

233.749 (Prorotado em 18/05/2017 - reeditado em 30/05/2017)

Benjamin Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

BGS

R.6 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Pelo Instrumento Particular com efeitos de escritura pública, por força do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, lavrado em São Paulo, SP, aos 16 de maio de 2017 e Anexos I, II, III, acompanhado do requerimento passado nesta Cidade, aos 17 de maio de 2017, a proprietária **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, considerando que em 16/05/2017, a controladora da solicitante, Helbor Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02, e outras sociedades integrantes de seu grupo econômico, emitiram Cédulas de Crédito Bancários (CCB) em favor da BR Partners Banco de Investimento S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 13.220.493/0001-17, e na mesma data, a BR Partners, emitiu o instrumento de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integrais, sem garantia real a forma escritural (CCI), lastradas na referida CCB, e na mesma data, a BR Partners cedeu as CCIs para a Habitasec Securitizadora S.A., abaixo qualificada, através do instrumento particular de contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avencas (Contrato de Cessão), como garantia do cumprimento das Obrigações do valor total de principal, considerando todas as CCB (descritas no Anexo I) em conjunto, **R\$ 100.000.000,00** (cem milhões de reais), na forma e

"continua na ficha nº03"

Visualização possibilitada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA

Nº68.560

FICHA

Nº03

Mogi das Cruzes, 08 de junho de 2017

demais condições do instrumento, com as Características das Obrigações Garantidas: As Obrigações Garantidas têm as características descritas nas CCB, na Escritura de Emissão de CCI, no Contrato de Cessão, no Termo de Securitização e nos demais documentos da operação que, para o fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, constituem parte integrante e inseparável deste Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, conforme características abaixo: Créditos Imobiliários: Valor do Principal : R\$ 100.000,00 (cem milhões de reais); Data de Emissão das CCB: 16/05/2017; Prazo 48 meses a partir da data de emissão das CCB; Data de Vencimento: 17/05/2021; Cronograma de Amortização da CCB, descrito minuciosamente do instrumento; Atualização Monetária: Não há; Juros Remuneratórios: 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP S.A. - Mercado Organizados, no informativo Diário disponível em sua página da internet, Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa de 1,80% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dia úteis decorridos durante o período de vigência das CCB, calculada de acordo com a fórmula constantes do Anexo II de cada CCB; Data de pagamento de juros remuneratórios: mensalmente, sendo a primeira parcela devida no dia 16/06/2017 e as demais na mesma data dos meses subsequentes, de acordo com o cronograma constante do Anexo I de cada CCB, até a data de vencimento, na forma e demais condições do instrumento, alienou fiduciariamente à credora: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º Andar, Conjunto nº 52, inscrita no CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da obrigação garantida de **R\$ 190.008,44**. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 296.927,98. Mogi das Cruzes, 08 de junho de 2017.

Benjamim Galdino da Silva
Escrivente Autorizado

ESC.AUTº:

233.749 (Prendido em 18/05/2017 - reentrado em 30/01/2017)

BGS

"continua no verso"

MATRÍCULA

68.560

FICHA

03

VERSO

Av.7 - CANCELAMENTO

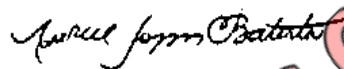
Em 27 de dezembro de 2019 - (Prenotação nº 274.801 de 12/12/2019).

Fica cancelado o **R.6** desta matrícula, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida de **R\$190.008,44** (7.918,35UFESP's = atualizado 2017/2019 = R\$ 210.073,95) que originou a sua constituição e consequente resolução da propriedade fiduciária, passando o imóvel objeto desta matrícula ao regime normal de propriedade, conforme autorização contida no instrumento particular passado em São Paulo, aos 04 de dezembro de 2019.

Selo Digital nº 1115673C3WQ0000812550G190.

ESC. AUTº.:

Marcel Lopes Batista



R.8 - VENDA E COMPRA

Em 29 de janeiro de 2020 - (Prenotação nº 275.472 de 17/01/2020)

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, emitido em São Paulo, SP, aos 30 de setembro de 2019, a proprietária **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **DANIEL GUSTAVO VIEIRA MAMEDE**, brasileiro, administrador, portador da CIRG nº 24596409 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 248.313.688-57, e **DAYSE ANUNCIACÃO MAMEDE**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 27.592.024-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 266.183.868-61, casados entre si sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, Rua Joaquim Martins Coelho nº 899, casa 42, Vila Oliveira, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 381.769,41 (V.V - R\$ 195.621,50), pagável da seguinte forma: a) recebido anteriormente R\$ 55.161,84, e o saldo devedor na forma e condições constantes do R.9. Foi apresentada a guia de ITBI nº 5.061/2019, devidamente recolhida no valor de R\$ 7.635,38.

Selo Digital nº 111567321YC000086218EX203.

(continua na ficha 04)

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



MATRÍCULA

68.560

FICHA

04

29 de janeiro de 2020.

ESC. AUTº.: *Marcel Lopes Batista*

Marcel Lopes Batista

R.9 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Em 29 de janeiro de 2020 - (Prenotação nº 275.472 de 17/01/2020).

Pelo Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia e Outros Pactos, emitido em São Paulo, SP, aos 30 de setembro de 2019, **DANIEL GUSTAVO VIEIRA MAMEDE** e sua esposa **DAYSE ANUNCIÇÃO MAMEDE**, já qualificados, alienaram fiduciariamente à credora: **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **O IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 326.607,57**, pagável através de 175 parcelas mensais no valor de R\$ 3.833,11 cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela "Price", vencendo-se no dia 25/10/2019 e as demais em igual dia e dos meses subsequentes, na forma e demais condições constantes da escritura. Valor da Garantia Fiduciária R\$ 381.769,41.

Selo Digital nº 111567321AM000086219SV20U.

ESC. AUTº.: *Marcel Lopes Batista*

Marcel Lopes Batista

Av.10 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 29 de janeiro de 2020 - (Prenotação nº 275.472 de 17/01/2020).

Pela Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, emitido em São Paulo, SP, aos 30 de setembro de 2019, **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **EMITIU** a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 3_101, série 0184**, no valor de **R\$ 326.607,57**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.9 desta matrícula, com prazo final em 25/04/2034, comparecendo como instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E**

(continua no verso)

MATRÍCULA

68.560

FICHA

04

VERSO

VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2277, 2º andar, conjunto 22, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88.

Selo Digital nº 111567331WT000086220PD20X.

ESC. AUT.º: *Marcel Lopes Batista*
Marcel Lopes Batista

Av.11 - **CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

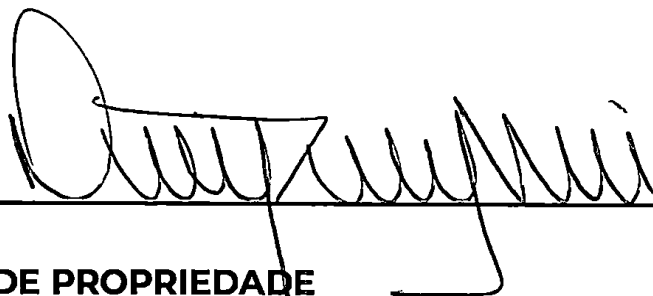
Em 06 de novembro de 2023. (Prenotação nº 314.359 de 30/10/2023).

Fica cancelada o **AVIO** desta matrícula, a vista do instrumento Particular de cancelamento de Cedula de Credito Imobiliário, passado nesta cidade, aos 20 de setembro de 2023, devidamente assinado, **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **EMITIU** a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 3101, série 0184**, no valor de **R\$ 326.607,57**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.9 desta matrícula, com prazo final em 25/04/2034, comparecendo como instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88.

Selo digital nº 111567331000000051430423V

Escrevente:

Davi Ribeiro Maradei



Av.12 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 19 de abril de 2024. (Prenotação nº 317.818 de 22/02/2024).

Pelo instrumento particular passado nesta cidade, em 16 de janeiro de 2024, e demais instrumentos anexados ao procedimento, devidamente assinados, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução

continua na ficha 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

19 de Abril de 2024

MATRÍCULA

68.560

FICHA

05

Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA** a **PROPRIEDADE** do **IMÓVEL** desta matrícula, à fiduciária **HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, nos termos do §7º, do artigo nº 26, da Lei nº 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais registradas sob os protocolos nºs 71.888 e 71.894, deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, feita aos devedores fiduciantes **DANIEL GUSTAVO VIEIRA MAMEDE** e sua esposa **DAYSE ANUNCIÇÃO MAMEDE**, já qualificados, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 2177/2024, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$381,769,41.**

Selo digital nº 111567331000000055074424D

Escrevente:

Nilce Léa Montemor

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,26

Visualização disponível em www.registrador.onr.gov.br