

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

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

matrícula
151840

ficha
01

IMÓVEL:- A SALA COMERCIAL Nº 1304, localizada no 13º 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 46,47 m², área comum total de 32,91 m², perfazendo a área total de 79,38 m², fração ideal de terreno de 0,001852947.

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

PROPRIETÁRIA:- HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 12.803.339/0001-05.

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

O OFICIAL SUBSTITUTO,
RENATO TEIXEIRA 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 HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, 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 TEIXEIRA 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 HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., 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 TEIXEIRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.251

CONTINUA NO VERSO

Para 296142 AA 6723880522 https://regisradores.onr.org.br/ValidaCaratdaImovel.aspx?C=13C47423-D0E0-4B2B-A4C7-76401FB6DC4B



matrícula

151840

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 HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representada por Henrique Borenstein, e na qualidade de fiador, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., representada por Henrique Borenstein, 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 25 de janeiro de 2018.

Procede-se a esta averbação, à vista da escritura referida no R5, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº 12-00441-0072-00576-224, conforme se verifica da certidão de valor venal do exercício de 2017, expedida pela Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL DESIGNADO,

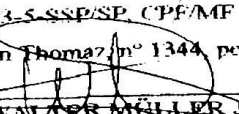

 WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 467.650

R. 5, em 25 de janeiro de 2018.

Por escritura de 6 de junho de 2017, lavrada no 8º Tabelião de Notas da comarca de Santos/SP (1ª 506, fls. 51), a proprietária HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Henrique Borenstein, RG 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF 107.102.488-49, *transmitiu o imóvel*, objeto desta matrícula, *por venda feita*, à LUCIENE DA SILVA GOMES VIEIRA, brasileira, solteira, maior, empresária, RG 41.882.393-5-SSP/SP, CPF/MF 354.584.088-37, residente e domiciliado Nesta cidade, na Avenida Vereador Wilson Thomas nº 1344, pelo valor de R\$184.747,23

O OFICIAL DESIGNADO,


 WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 467.650

=CONTINUA NA FICHA nº 2=

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matrícula
151840

ficha
02

Livro nº 2 - Registro Geral

R. 6, em 25 de janeiro de 2018.

Por escritura referida no R. 5, a adquirente LUCIENE DA SILVA GOMES VIEIRA, solteira, maior, já qualificada, *alienou o imóvel*, objeto desta matrícula, *em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.*, com sede em Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.803.339/0001-05, representada por *Henrique Borenstein*, RG 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF 107.102.488-49, para garantia da dívida de R\$163.942,83, a ser paga através de 119 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$2.282,97 cada uma, já acrescidas de juros de 12% a.a., calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25 de junho de 2017 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, constando do título, juros de mora, multa e outras condições. Para a hipótese de público leilão previsto na Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R\$184.747,23.

O OFICIAL DESIGNADO,

[Assinatura]
WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 467.650

Av 7, em 12 de abril de 2018.

Procede-se esta averbação nos termos do inciso I, letra "a" do artigo 213 da Lei 6.015/73, com a retificação dada pelo artigo 59 da Lei 10.931/2004, para constar o número correto da matrícula aludida nas averbações nºs 1 e 3, qual seja, 142.761, e não como antes consignado.

O OFICIAL DESIGNADO,

[Assinatura]
WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 469.155

Av 7, em 12 de abril de 2018.

Por escritura de emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário, de 6 de junho de 2017, a credora pelo R. 6, HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada por *Henrique Borenstein*, RG 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF nº 107.102.488-49, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 01304, série 0258, figurando como instituição custodiante OLIVEIRA TRUST FIVIM S/A, CNPJ nº 36.113.876/0001-91.

O OFICIAL DESIGNADO,

[Assinatura]
WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 469.155

=CONTINUA NO VERSO=

Para 2019 AA 072000 052 pesse https://registradores.onr.org.br/Validacao de São Vicente SP 3C47423-D0E0-4B2B-A4C7-76401FB6DC4B



matrícula

151840

ficha

02**Livro nº 2 - Registro Geral**

Av. 9, em 12 de abril de 2018.

Por instrumento particular de 31 de janeiro de 2018, o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por Rildo Urtado Pereira de Araújo, RG. 18.685.570-90-SSP/SP e CPF/MF nº 075.005.498-06 e Bruno Moreira Carino, RG. 34.940.452-5-SSP/SP e CPF/MF nº 333.273.838-04, autorizou esta averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca e cessão fiduciária objetos do R. 6 e Av. 7/142.761, desta Serventia, mas tão somente para desligar daqueles ônus, o imóvel, objeto desta matrícula.

O OFICIAL DESIGNADO,



WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 469.155

Av. 10, em 13 de janeiro de 2020.

Por requerimento datado de 3 de dezembro de 2019, a credora HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada por Nelson Duarte e Roberval Lanera Toffoli, acompanhada de Declaração datada de 17 de junho de 2019, formulada pela custodiante OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, já qualificada, autorizou esta averbação para constar que fica *cancelada a cédula de crédito imobiliário integral*, objeto da Av. 8, desta matrícula.

O OFICIAL DESIGNADO,


WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 483.185

AV. 11 / M. 151.840 – ADITAMENTO CONTRATUAL**Averbado em 28 de janeiro de 2022 – Prenotação nº 502.183, de 19/01/2022.**

Pelo instrumento particular de 20 de outubro de 2021, firmado na cidade de São Paulo/SP, a credora fiduciária **HESA 105 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, anteriormente qualificada, representada por Henrique Borenstein, RG nº 2.103.622-SSP/SP, CPF nº 107.102.488-49, e a devedora **LUCIENE DA SILVA GOMES VIEIRA**, brasileira, solteira, empresária, RG nº 41.882.393-5-SSP/SP, CPF nº 354.584.088-37, residente e domiciliada em São Vicente/SP, na Avenida Vereador Wilson Thomaz, nº 1344, **repactuaram a forma de pagamento do saldo devedor decorrente do R. 6**, desta matrícula, no importe de **R\$ 389.271,24** (trezentos e oitenta e nove mil duzentos e setenta e um reais e vinte e quatro centavos), da seguinte forma: a) R\$ 20.000,00 por intermédio de 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 1.762,63 (um mil setecentos e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos), cada uma, vencendo-se a primeira em 30 de novembro de 2021 e as demais

=CONTINUA NA FICHA 3=

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

matrícula
151840

ficha
03

Livro nº 2 - Registro Geral

em igual dia dos meses subsequentes; e b) R\$ 369.271,54 por intermédio de 168 (cento e sessenta e oito) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 4.656,36 (quatro mil seiscentos e cinquenta e seis reais e trinta e seis centavos), cada uma, vencendo-se a primeira em 30 de novembro de 2022 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Consta do título que já estão incluídas nas parcelas os juros de 10,98% ao ano, calculados pelo sistema *Tabela Price*, com as demais condições constantes do título.

Leonardo Rossmann

Escrevente Autorizado.

SELO DIGITAL: 1236123310000000125252228

AV-12 / M - 151.840- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 18 de setembro de 2024 - Prenotação nº 516.061 de 08/03/2023.

A requerimento do credor fiduciário **HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 12.803.339/0001-05, com sede em Mogi das Cruzes, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, Jardim Armenia, 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 **HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. 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\$ 184.747,23**. Valor venal: **R\$ 174.556,69**.

Bruna Osti Lazzarin

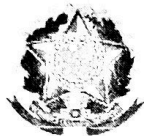
Escrevente Autorizada

Selo digital: 12361233113D5900516061240

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



151.840



Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente

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

Caleb Matheus de Ribeiro Miranda



Protocolo nº 516061

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 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, 19 de setembro de 2024.

Natascha Rosana Martins, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

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

Selo Digital: 1236123C31090000516061242





Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São Vicente

Rua João Ramalho, 1077, Centro - Telefone: (13) 3569-5000 - CNPJ 36.488.372.0001-56
Caleb Matheus Ribeiro de Miranda - Oficial Titular

CERTIDÃO DE ATOS PRATICADOS - PROTOCOLO Nº 516.061

CERTIFICA que o presente título foi prenotado em **08/03/2023**, sob número **516061**, digitalizado e registrado em **18/09/2024** e que foram procedidos aos seguintes atos:

Descrição	Valor	Valor
CERTIDÃO	1236123C31090000516061242	69,57
PRENOTAÇÃO DO TÍTULO	12361239110E310051606124V	0,00
CONSOLIDAÇÃO	12/151840 Lv.2-Registro Geral (matrícula) 12361233113D590051606124O	577,15
Outras despesas		Valor
RTDPJ		187,26
TD		198,53
RTDPJ		304,73
TD		198,53
EDITAL		294,00

São Vicente, 18 de setembro de 2024

Natascha Rosana Martins - Escrevente Autorizada (assinatura digital)

Documento assinado eletronicamente, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

Registro(s)	0,00	Emolumentos	380,29
Averbação(ões)	577,15	Estado	108,08
Abertura(s) de matrícula(s) a requerimento	0,00	Sec.Fazenda	73,98
Certidões, Atribuições, Notificações e Intimações	69,57	SINOREG	20,01
Outras despesas	1.183,05	Tribunal de Justiça	26,10
Valor devido	1.829,77	Ministério Público	18,25
Depósito prévio	1.829,77	ISS	20,01

Valores e emolumentos discriminados com base
Custas recolhidas no termo de Lei 1123/2002

RECIBO

Declaro que recebi a 1ª via deste recibo

São Vicente, ___/___/___

Nome: _____

Endereço: _____

