1º OFICIAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO
BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0076441-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
Nº 76.441	Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2013.

F.C.2.824 /M.64.025/TORRE B1 - APTO 41

IMÓVEL: **A UNIDADE AUTÔNOMA** designada **APARTAMENTO Nº 41**, situada no **4º PAVIMENTO** ou **5º ANDAR**, da **TORRE "B1"**, do empreendimento denominado "**LANDSCAPE BY HELBOR**", localizado na **RUA ANTONIO VERGAÇAS Nº 200**, no Bairro do Socorro, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: composta de lavabo, sala de jantar/estar/lareira com terraço (contendo churrasqueira), rouparia, 4 (quatro) suítes sendo 1 (uma) suíte máster com closet e terraço, cozinha com copa, área de serviço com WC e terraço e depósito; possui área privativa principal de 238,051 m2, área privativa acessória de 3,44 m2 referente a um armário indeterminado localizado no 1º ou 2º subsolo, totalizando a área privativa total de 241,491 m2, área comum de 202,329 m2, perfazendo a área real total de 443,82 m2, correspondente à fração ideal no terreno de 0,005241696, com o direito de uso de 4 (quatro) **VAGAS DE GARAGENS SOB NºS 73, 74, 75 e 76**, localizadas no 2º subsolo.

PROPRIETÁRIA: **HESA 109 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.989.294/0001-05.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/M.64.025 de 19/11/2012 (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**), deste registro.

CONTRIBUINTES: **03.013.021.000-9 e 03.013.022.000-5 (em área maior)**

ESC.AUTº: Protocolo nº 190.824
Benjamin Caldino 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 DE UNIDADE FUTURA (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 26 de março de 2013 (acompanhado do Anexo I), a proprietária **HESA 109 – 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**

"continua no verso"

CNM 111567.2.0076441-55

MATRÍCULA Nº76.441 | FICHA Nº01 VERSO

HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula (inclusive outras, que totalizam uma **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** correspondente à **97,27%** do imóvel da matrícula nº 64.025, conforme R.3), em garantia da dívida de **R$ 111.600.000,00**, adquirida pela abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais, na forma e condições do título, e será aplicado na conclusão do empreendimento "**LANDSCAPE BY HELBOR**", quantia essa a ser paga com juros à taxa nominal de 8,65% ao ano e efetiva de 9,00% ao ano; sendo a data prevista para término da obra em 26.04.2016, tendo como data de vencimento da dívida em 26.12.2016; prazo máximo reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais, referida no contrato, referente as unidades não comercializadas 36 meses, a taxa de juros nominal e efetiva da dívida referida de 12,28% ao ano e 13,00% ao ano; vencimento da primeira prestação em 26.01.2017, pagável na forma e condições minuciosamente descritas no título, sendo que a fração ideal de 2,73% no terreno, correspondente as futuras unidades: Apartamentos **81 e 82** da **Torre B1** e **72, 82, 152 e 162** da **Torre C**, **não farão parte da garantia hipotecária**. 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 CONSTRUTRORA**: **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 129 - Investimento Imobiliários Ltda, apresentou a CND Negativa do INSS nº 001062012-210372294, com data de emissão de 14.12.2012, válida até 12.06.2013, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União nº EF3D.7D32.C081.AB5D, com data de emissão de 07.03.2013, válida até 03.09.2013. Mogi das Cruzes, 05 de dezembro de 2013.

ESC.AUTº.: Benjamim Caldino da Silva
Escrevente Autorizado
Protocolo nº 189.087

BGS

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0076441-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 76.441 | FICHA Nº02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 18 de janeiro de 2016.

F.C.2.824 /M.64.025/TORRE B1 - APTO 41

Av.2 - **TERMO DE CONTAMINAÇÃO DE ÁREA SOB INVESTIGAÇÃO**

Pelo requerimento 0245/CAAR/2015, passado em São Paulo, SP, aos 30 de dezembro de 2015, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF nº 43.776.491/0001-70, com sede na capital de São Paulo, na Avenida Professor Frederico Hermann Júnior, nº 345, Alto de Pinheiros, e nos termos da Lei nº 13577/2009, verifica-se que foi constatado que o **TERRENO** onde foi edificado o empreendimento objeto desta matrícula, **encontra-se contaminado sob investigação**, contaminação ocasionada por benzo(b)fluoranteno de acordo com o Relatório de Avaliação Ambiental Preliminar e Investigação Confirmatória, de abril de 2014, elaborado pela empresa BTX Geologia e Meio Ambiente, apensado ao Processo nº 26/1096/14 da CETESB, arquivado nos autos de incorporação sob nº (**407**). Mogi das Cruzes, 18 de janeiro de 2016.

ESC.AUTº.:
213.457 (Prenotado em 07/01/2016)

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BNM

Av.3 - **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo instrumento particular de Aditamento, modificação e ratificação à Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 695.897-4, passado em São Paulo, SP, aos 28 de março de 2016, devidamente assinado, **BANCO BRADESCO S/A**, **HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A** e **MPD ENGENHARIA LTDA**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o crédito com garantia hipotecária objeto do **R.3** da matrícula nº 64.025 (R.1 desta matrícula), a saber: **CLÁUSULA PRIMEIRA: "DO CONTRATO INICIAL"**: Pelo instrumento mencionado no item 1, número 05 do Quadro Resumo, o Credor abriu ao(a,s) Devedor(a,es,s), um crédito na quantia inicial mencionada no item 2, numero 05 do Quadro Resumo, na data mencionada no item 3, número 05 do Quadro Resumo, crédito esse que teve por finalidade possibilitar ao(a,s) Devedor(a,es,s) a construção do imóvel mencionado número 07 do Quadro Resumo. **CLÁUSULA SEGUNDA: "DA GARANTIA HIPOTECÁRIA DO FINANCIAMENTO INICIAL"**: Em garantia do integral cumprimento das obrigações oriundas do contrato mencionado na cláusula primeira acima, compreendendo o principal e todos os seus acessórios, o(a,s)

"continua no verso"

CNM 111567.2.0076441-55

MATRÍCULA Nº 76.441 | FICHA Nº02 VERSO

Devedor(a,es,s) deu(ram) ao Credor, em primeira única e especial hipoteca, sem concorrência, conforme registro feito sob o numero mencionado no item 5 número 05 do Quadro Resumo na matrícula mencionada no item 4 número 05 do Quadro Resumo, na data mencionada no 5.1, número 05 do Quadro Resumo, no Cartório mencionado no item 6 numero 05 do Quadro Resumo, o terreno descrito e caracterizado no número 06 do Quadro Resumo, com todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele existiam ou venham a ser feitas ou incorporadas. **CLÁUSULA TERCEIRA: "DA SUPLEMENTAÇÃO DO CRÉDITO"**: Sucede entretanto, que o crédito inicialmente aberto foi insuficiente para a conclusão da obra, razão pela qual o(a,s) Devedor(a,es,s) pleiteia(m) uma majoração do montante do credito inicialmente aberto, com o que concorda o Credor nos termos e condições que a seguir se estipula. **CLÁUSULA QUARTA: "DO TOTAL DO CRÉDITO ABERTO":** Assim sendo pelo presente instrumento, as partes contratantes resolvem aditar o contrato predito, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor mencionado no numero 08 do Quadro Resumo, em face do que o valor nominal total do contrato de Abertura de Credito passa a ser o valor mencionado no número 08-Letra A, do Quadro Resumo. **CLÁUSULA QUINTA: "DA ENTREGA DO CRÉDITO ABERTO":** O contrato inicial previu um mútuo no valor mencionado no item 2, número 05 do Quadro Resumo, a ser liberado mediante parcelas mensais, mencionadas no número 9 do Quadro Resumo, das quais já foram liberadas as parcelas mencionadas no número 10 do Quadro Resumo, que totaliza o valor indicado no número 10. 1 do Quadro Resumo, encontrando-se retida(s) a(s) parcela(s) mencionada(s) no numero 11 do Quadro Resumo ou valor retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela, conforme indicado no número 11.1 do Quadro Resumo. Restando ainda, a ser(em) liberada(s) a(s) parcela(s) mencionada(s) no número 12 do Quadro Resumo e/ou valores, que serão entregues na forma do novo cronograma previsto no número 13 do Quadro Resumo, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual indicado no número 14.C do Quadro Resumo sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor mencionado no número 08 A do Quadro Resumo representa nesta data o valor do crédito concedido considerando a presente suplementação. **PARÁGRAFO PRIMEIRO**: A primeira das parcelas do cronograma previsto no número 13 do Quadro Resumo será colocada a disposição do(a,s) Devedor(a,es,s) no dia mencionado no número 14-Letra A do Quadro Resumo, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes do calendário civil, ficando os seus efetivos levantamentos condicionados a apresentação ao Credor, do presente contrato devidamente averbado no Registro Imobiliário competente, sendo que para liberação das demais

"continua na ficha nº03"

F.C.2.824 /M.64.025/TORRE B1- APTO 41

parcelas subsequentes será necessário a comprovação da execução das obras previstas para cada parcela do cronograma, nas data respectivas, observando o estrito cumprimento das etapas previstas no cronograma físico-financeiro que, rubricado pelas partes, integra o presente processo de financiamento. **PARÁGRAFO SEGUNDO**: Fica devidamente esclarecido que as parcelas serão consideradas como recebidas pelo(a,s) Devedor(a,es,s) nas datas mencionadas no parágrafo anterior e enquanto não forem por ele(a,s) levantadas por descumprimento do cronograma físico-financeiro ou por qualquer outro motivo, ficarão em poder do ora Credor, a título de garantia cauciona. **PARÁGRAFO TERCEIRO**: A entrega efetiva das parcelas acima mencionadas pelo Credor, será feita mediante depósito na conta corrente mencionada no número 15 do Quadro Resumo, que o(a,s) Devedor(a,es,s) mantém junto a Agência mencionada no número 16 do Quadro Resumo, do Banco Bradesco S/A, valendo como comprovante da quitação, os comprovantes dos depósitos feitos, sendo que a última das parcelas somente será liberada mediante a efetiva conclusão da obra e entrega ao Credor da Carta de Habitação do imóvel, ou outro documento equivalente, fornecido pela Prefeitura Municipal local; a apresentação da Certidão de Averbação da conclusão das obras no Registro de Imóveis competente e a apresentação da quitação de todas as responsabilidades e obrigações devidas, legal e contratualmente, especialmente, a Certidão Negativa de Débitos (CND) junto ao INSS e o Certificado de Regularidade de Situação (CRS) junto ao FGTS. **CLÁUSULA SEXTA**: Em decorrência da majoração do crédito prevista na cláusula quarta e do crédito concedido no instrumento mencionado no numero 05 do Quadro Resumo, o(a,s) Devedor(a,es,s) confessa(m) dever ao credor, na data base mencionada no número 14 letra B do Quadro Resumo, a importância indicada no número 08 letra B do Quadro Resumo, referente a soma das parcelas até então liberadas colocadas a disposição do (a,s) Devedor (a, es, s) e se compromete(m) a pagar nas condições a seguir estabelecidas. **CLÁUSULA SÉTIMA: "DA INTERVENIÊNCIA"**: O(a,s) Interveniente(s) Fiador(a es.s) e Principal(is) Pagador(a,es,s), solidariamente responsável(eis) pelo fiel e inteiro cumprimento das obrigações assumidas pelo(a,s) Devedor(a,es,s), assinam o presente contrato, renunciando irretratável e irrevogavelmente: a) a faculdade que lhes confere o artigo 835 do Código Civil; b) o benefício de ordem ou benefício de excussão, previsto no artigo 827 do Código Civil; c) ainda, aos benefícios previstos nos artigos 834, 837 e 838 do mesmo Código d) a faculdade que lhes confere os artigos 261 e 262 do Código Comercial. Declara(m), ainda, o(a,s) Fiador(a,es,s) e sob as penas da Lei que: I - não existe qualquer impedimento legal ou convencionai de assumir as obrigações da fiança prestada; II - se submetem ao regime do artigo 822

"continua no verso"

CNM 111567.2.0076441-55

MATRÍCULA Nº 76.441 | FICHA Nº03 VERSO

do Código Civil, responsabilizando se por todos os acessórios da divida principal; inclusive as despesas judiciais decorrentes da execução; III - assumem desta forma, todos os deveres e obrigações aqui pactuadas e, em especial, o cumprimento da liquidação do débito ora convencionado, nas condições deste instrumento. **PARÁGRAFO ÚNICO**: O (a.s) Devedor(a,es,s) e o(a,s) Fiador(a, es, s) por este instrumento, constituem-se mutuamente procuradores com recíprocos e especiais poderes, irrevogáveis, e irretratáveis, para receber citação inicial em caso de eventual ação oriunda do presente contrato, podendo ainda receber intimações de penhoras, bem como de todos e quaisquer atos processuais que se tornem necessários para o normal andamento do processo. **CLÁUSULA OITAVA: "DA RATIFICAÇÃO"**: As partes contratantes expressamente e sem a intenção de novar, ratificam todos os termos, cláusulas e condições do contrato celebrado no número 05 do Quadro Resumo, e mencionado na cláusula primeira retro, que não tenham sido modificadas pelo presente contrato, que passa a fazer parte integrante daquele para todos os efeitos jurídicos e legais. **CLÁUSULA NONA: "DO REGISTRO"**: As partes contratantes autorizam ao Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a promover os atos de registro e averbações que em virtude do presente instrumento se façam necessários tendo em vista o disposto nos normativos vigentes, comprometendo-se o(as) Devedor(a,es,s) a apresentar ao Credor no prazo de 30(trinta) dias uma via do presente contrato, devidamente averbado, bem como certidão de inteiro teor da matricula do imóvel, contendo os atos praticados pela Circunscrição Imobiliária competente. **QUADRO RESUMO: os itens 1 a 7 – referem-se as informações identificadoras e qualificadoras das partes contratantes, do titulo originário e do empreendimento**.

Seguem informações dos itens 8 até 23

8. Valor da majoração..... R$ 9.834.000,00
A) Valor abertura de crédito..... R$ 121.434.000,00
B) B) Valor do saldo devedor..... R$ 92.102.366,66.
9. Número de parcelas do contrato origina.....*38*
10. Número de parcelas liberadas..... 36
10.1 Valor liberado..... R$ 104.256.720,00
11. Número de parcelas retidas..... *00*
12. Número de parcelas à liberar.....02
13. Parcelas de liberações em reais conforme evolução da obra:

DT BASE	LIBERAÇÃO	SUPLEMENT.	%A SER LIBERADO S/ VALOR SUPLEMENTADO
26/03/2016	37	9.342.000,00	95,00%
26/04/2016	38	491.700,00	5,00%

"continua na ficha nº04"

CNM 111567.2.0076441-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 76441 FICHA Nº04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2016.

		9.834.000,00	**100,00%**

14 A) Data da liberação da primeira parcela da suplementação... 26.03.2016
B) Data base da apuração do saldo devedor..... 26.03.2016
C) Percentual de liberação da primeira parcela..... 95,00%
15. Número da conta corrente do devedor..... 700.140-1
16. Agência bancária do devedor 3374-P /AG.EMP.M.DAS CRUZES, BCO 237
17. Taxa de juros nominal e efetiva..... 8,83% A.A. 9,20 A.A.
18. Seguro Danos Físicos na Obra..... R$0,00
19. Data do vencimento da dívida..... 26.12.2016
20. Valor da taxa de cobrança mensal nesta data..... R$ 25,00
21. Valor da Taxa de Inscrição e Expediente nesta data..... R$ 2.000,00
22. Percentual de Cobrança da Taxa de Garantia de Financiamento (TGF). 0,00 %. 23. Consta a Certidão Negativa Débitos relativos aos Tributos Federais e à Divida Ativa da União, referente à situação do sujeito passivo no âmbito da Receita Federal do Brasil - RFB e da divida ativa junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN e abrange inclusive as Contribuições Sociais, emitida aos 01/12/2015, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, válida até **29/05/2016**, sob o código de controle 5AB1.B15C.6FDE.70BD. **CLÁUSULAS ESPECIAIS:** 1) Para constar que a fração ideal correspondente as futuras unidades 81 e 82 da torre B1; 72, 82, 152 e 162 da torre C não farão parte da garantia hipotecária estipulada neste instrumento. 2) Para constar que o Devedor tem ciência e não se opõe que, durante as fase de obra e carência, de **26.03.2013** ate **26.12.2016**, a taxa de juros será a de 8,83% A.A (nominal) e 9,20%, A.A (efetiva) mantendo-se o índice de atualização da divida pela TR, na forma do contrato. Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2016.

ESC.AUTº.: Marcel Lopes Batista
Protocolo nº216593 - Prenotado em 08/04/2016

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

SGJ

Av.4 - **TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DA MATRÍCULA**

Conforme Av.8 e R.9 na matrícula de origem nº 64.025, 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, 29 de Junho de 2016.

"Continua no verso"

F.C.2.824 /M.64.025/TORRE B1 - APTO 41

CNM 111567.2.0076441-55

MATRÍCULA Nº 76.441 | FICHA Nº04 VERSO

ESC.AUTº: P.219308 (prenotado em 22/06/2016) — Nilce Lea Montemor, Escrevente Autorizado — **SFSA**

Av.5 - **TERMO DE REABILITAÇÃO PARA O USO DECLARADO**

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 20 de junho de 2016, acompanhado do requerimento nº 0189/CAAR/2016, passado na cidade de São Paulo, SP, aos 18 de julho de 2016, pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, já qualificada, procede-se a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi considerado reabilitado para uso residencial, conforme TERMO DE REABILITAÇÃO PARA O USO DECLARADO nº 0482/2016, datado de 18/07/2016, sem restrições para uso das águas subterrâneas, arquivado nos autos da incorporação nº **(568)**. Mogi das Cruzes, 29 de julho de 2016.

ESC.AUTº.: Protocolo nº220.678 - Prenotado em 21/07/2016 — Benjamim Galdino da Silva, Escrevente Autorizado — **BNM**

Av.6 - **RETIFICAÇÃO (EX-OFFÍCIO)**

Procede-se a presente averbação, à vista do título que originou a **Av.3** desta matrícula, digitalizado e arquivado sob protocolo nº 216.593, e nos termos do inciso I, alínea "a", do artigo 213, da Lei Federal nº 6.015/73, para ficar constando a correta redação do aditivo de re-ratificação, com relação o item 13. Parcelas de liberação em reais conforme evolução da obra:

DT BASE	LIBERAÇÃO	SUPLEMENT.	%A SER LIBERADO S/ VALOR SUPLEMENTADO
26/03/2016	37	9.342.300,00	95,00%
26/04/2016	38	491.700,00	5,00%
		9.834.000,00	**100,00%**

e não como ficou constando erroneamente. Mogi das Cruzes, 31 de janeiro de 2017.

ESC.AUTº.: 228.938 (Prenotado em 25/01/2017) - nihil — Benjamim Galdino da Silva, Escrevente Autorizado — **BGS**

"continua na ficha nº05"

CNM 111567.2.0076441-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 76.441 | FICHA Nº 05

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 28 de julho de 2017

Av.8 - **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação, nos termos do disposto nos termos do artigo nº 17, inciso I e artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, passado em Osasco, SP, aos 23 de junho de 2017, devidamente assinado, o **BANCO BRADESCO S/A, HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar os instrumentos particulares objetos do **R.3**, **Av.5 e Av.6** da matrícula nº 64.025 (correspondentes ao **R.1 e aditivos posteriores desta**), para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária, a dívida da devedora atinge nesta data **23/06/2017**, a importância de **R$ 84.300.203,50** e considerando as tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir: **Alteração da data de vencimento da dívida de 26/06/2017 para 26/12/2017** e **alterar o vencimento da primeira prestação de 26/07/2017 para 26/01/2018**. Por conta da prorrogação concedida, será cobrada a taxa de 1% a.a. sobre o saldo devedor existente nesta data, sendo que a referida taxa será calculada proporcionalmente ao prazo prorrogado e cobrada mediante débito na agência 3374-P, conta corrente 700140-1 de titularidade da devedora, no valor de R$ 420.452,50, que a devedora desde já, autoriza em caráter irrevogável e irretratável, na forma e demais condições do aditivo. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento, inclusive às garantias nele constituídas, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Mogi das Cruzes, 28 de julho de 2017.

ESC.AUTº.:
235.671-(prenotado em 18/07/2017)

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

Av.8-**RETIFICAÇÃO DA SEQUÊNCIA DE NUMERAÇÃO DOS ATOS REGISTRÁRIOS**

Procede-se à presente averbação para ficar constando que a partir **da ficha nº 05** desta matrícula o último ato registrário ali praticado se refere a **Av.7** cuja sequência numérica fica restabelecida a partir da presente averbação. Mogi das Cruzes, 06 de fevereiro de 2018.

"continua no verso"

MATRÍCULA Nº76.441 | FICHA Nº05 VERSO

ESC.AUTº: P.246.384 - (prenotado em 18/01/2018)

José Roberto de Araujo
Escrevente Autorizado

MBSP

Av.9 - **ADITAMENTO**

Pelo Instrumento Particular de Aditamento com força de escritura pública nos termos do artigo nº 17, inciso I e artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, passado na cidade de Osasco, SP, aos 15 de dezembro de 2017, devidamente assinado, o **BANCO BRADESCO S/A, HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o aditivo objeto dos R.1, Av.3, Av.6 e Av.7 desta matrícula, para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias, a dívida da devedora atinge nesta data **15/12/2017**, a importância de **R$ 76.446.986,56** e considerando as tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir:

1 - Alteração da data de vencimento da dívida de 26/12/2017 para 26/06/2018
2 - Alterar o vencimento da primeira prestação de 26/01/2018 para 26/07/2018

na forma e demais condições do aditivamento. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no instrumento inicial acima e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento, inclusive às garantias nele constituídas, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Mogi das Cruzes, 06 de fevereiro de 2018.

ESC.AUTº.: P.246.384 - (prenotado em 18/01/2018)

José Roberto de Araujo
Escrevente Autorizado

MBSP

Av.10 - **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação, nos termos do disposto nos termos do artigo nº 17, inciso I e artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, passado em Osasco, SP, aos 11 de junho de 2018, devidamente assinado, o **BANCO BRADESCO S/A, HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar os instrumentos particulares objetos do R.3, Av.5, Av.6, Av.13 e Av.14 da

"continua na ficha nº06"

CNM 111567.2.0076441-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº76.441 | FICHA Nº06

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 02 de agosto de 2018.

matrícula nº 64.025 (correspondentes ao **R.1 desta matrícula e seus aditivos posteriores**), para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária, a dívida da devedora atinge nesta data (**11/06/2018**), a importância de **R$ 67.651.383,49** e considerando as tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir:

1 - Alteração da data de vencimento da dívida de 26/06/2018 para 26/06/2019

2 – Alteração do vencimento da primeira prestação de 26/07/2018 para 26/07/2019

Por conta da prorrogação concedida, será cobrada a taxa de 0,50% a.a. sobre o saldo devedor existente nesta data, sendo que a referida taxa será calculada proporcionalmente ao prazo prorrogado e cobrada mediante débito na agência 3374-P, Ag. Emp. Mogi das Cruzes, conta corrente 700140-1 de titularidade da devedora, no valor de R$ 338.256,92, que a devedora desde já, autoriza em caráter irrevogável e irretratável, na forma e demais condições do aditivo. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, as cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial referido e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento, inclusive às garantias nele constituídas, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins e efeitos de direito. Mogi das Cruzes, 02 de agosto de 2018.

ESC.AUTº.:
~~260.564 (prenotado em 25/07/2018)~~

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado **BGS**

Av.11 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 07 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.288 de 29/07/2019).

Ficam cancelados, o **R.1**, desta matrícula e suas respectivas averbações de aditamentos, à vista do Instrumento Particular passado em São Paulo, SP, aos 19 de julho de 2019, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo recebido parte da dívida originária de **R$ 111.600.000,00**, deu plena e geral quitação da hipoteca referente à unidade autônoma objeto desta matrícula a **HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A** e **MPD**

(continua no verso)

MATRÍCULA 76.441 | FICHA 06 VERSO

ENGENHARIA LTDA, todas já qualificadas. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R$ 152.852.245,74**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331GA000053026MN19F.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

Av.12 - **CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**
Em 07 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.288 de 29/07/2019).

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 21 de junho de 2019 e Anexos, acompanhado do requerimento passado nesta Cidade, aos 24 de junho de 2019, à vista da Consulta do Cadastro Imobiliário, emitida em 05 de julho de 2019, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 03.013.029.055-6**.

Selo Digital nº 111567331VW000053027IM192.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

R.13 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**
Em 07 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.288 de 29/07/2019).

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 21 de junho de 2019 e Anexos, acompanhado do

(continua na ficha 07)

requerimento passado nesta Cidade, aos 24 de junho de 2019, a proprietária **HESA 109 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, considerando que em 21/06/2019, a solicitante e outras sociedades integrantes de seu grupo econômico, emitiram Cédulas de Crédito Bancários (CCB) em favor da Família Paulista Companhia Hipotecária (FAPA), inscrita no CNPJ/MF nº 53.146.221/0001-39, e na mesma data, a FAPA, emitiu o instrumento de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Integrais, sem garantia real a forma escritural ("CCI"), lastradas nas referidas CCB, e na mesma data, a FAPA 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), na forma e demais condições do instrumento. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, com o valor total de principal, considerando todas as CCB (descritas no Anexo I) em conjunto, de **R$ 422.117.000,00** (quatrocentos e vinte e dois milhões, setecentos e dezessete mil reais), acrescido de juros, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluído a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, bem como quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias da Helbor e das devedoras nos termos dos documentos da operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação Integral dos CRI, na forma e condições dos instrumentos. 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 os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 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$ R$ 422.117.000,00 (quatrocentos e vinte e dois milhões, setecentos e dezessete mil reais); Data de Emissão das CCB: 21/06/2019; Prazo 1.466 (mil quatrocentos e sessenta e seis) dias corridos a partir da data de emissão das CCB; Data de Vencimento:

(continua no verso)

MATRÍCULA 76.441 | FICHA 07 VERSO

26/06/2023 ("Data de Vencimento"); Cronograma de Amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do Anexo II de cada CCB; 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 B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), no informativo Diário disponível em sua página da internet (http://www.cetip.com.br), ("Taxa DI"), acrescida de *spread* (sobretaxa) de 2,15% 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 formula constantes do Anexo III de cada CCB; Data de pagamento de juros remuneratórios: trimestralmente, sendo a primeira parcela devida no dia 26/09/2019 e as demais na mesma data dos meses subseqüentes, de acordo com o cronograma constante do Anexo II de cada CCB, até da 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, 9º Andar, Conjunto nº 92, inscrita no CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da obrigação garantida de **R$ 1.098.930,81**. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R$ 1.428.610,05. (valor venal de R$ 831.860,57).

Selo Digital nº 111567321AC000053028VQ198.

ESC. AUT°.:
Benjamim Geldino da Silva

Av.14 - **CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 20 de fevereiro de 2020 - (Prenotação nº 276.011 de 10/02/2020).

Fica cancelado o **R.13** desta matrícula, que constituiu a propriedade fiduciária do imóvel objeto desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida de R$ 422.117.000,00, a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**,

(continua na ficha 08)

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/SP, aos 30 de janeiro de 2020. Sendo que o valor da dívida individualizada original de R$ 15.910.931,02, que atualizada nesta data, corresponde a R$ 439.300.805,46, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 1115673C3HT000090945WY208.

ESC. AUTº.: Marcel Lopes Batista
Marcel Lopes Batista

R.15 - **VENDA E COMPRA**
Em 20 de fevereiro de 2020 - (Prenotação nº 276.011 de 10/02/2020)

Pela escritura de 08 de novembro de 2019, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 1087, Páginas 201 a 218, nos termos Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, a proprietária **HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **CELSO FERNANDES**, administrador, e sua mulher **LUCIANA GONÇALVES FERNANDES**, educadora, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 12.001, Livro 03-RA, no 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, portadores, respectivamente, das CIRGs nºs 13.666.346-1 e 25.981.127-0 SSP/SP, inscritos nos CPF/MF, também respectivamente, sob nºs 042.461.768-42 e 157.376.078-10, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada do Itapeti nº 100, quadra 8, lote 4, Parque Residencial Itapeti, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R$ 1.409.316,94**, pago da seguinte forma: **a) R$ 139.000,00**, já pagos anteriormente e **b) o saldo devedor de R$ 1.270.316,94**, nas condições do título. (valor venal - R$ 831.860,57).

Selo Digital nº 111567321WV000090946QQ20H.

(continua no verso)

CNM 111567.2.0076441-55

MATRÍCULA 76.441 | FICHA 08 VERSO

ESC. AUTº.: Marcel Lopes Batista
Marcel Lopes Batista

R.16 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**
Em 20 de fevereiro de 2020 - (Prenotação nº 276.011 de 10/02/2020)

Pela escritura de 08 de novembro de 2019, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 1087, Páginas 201 a 218, **CELSO FERNANDES** e sua mulher **LUCIANA GONÇALVES FERNANDES**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** à credora: **HESA 109 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificados, **O IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para a garantia do valor da dívida de **R$ 1.270.316,94**, **1) R$ 923.036,040** através de 180 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R$10.003,00 cada uma, já acrescidas de juros de 10,8% a.a., calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25 do mês de novembro de 2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. **2) R$ 347.280,90** através de 09 parcelas semestrais e sucessivas, no valor de R$ 49.009,06, cada uma, já acrescidas de juros de 10,8% a.a., calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25 de abril de 2020 e as demais em igual dia dos meses de outubro e abril dos semestres subsequentes, até final pagamento. Valor da Garantia Fiduciária **R$ 1.409.316,94**.

Selo Digital nº 111567321HX000090947JY20Z.

ESC. AUTº.: Marcel Lopes Batista
Marcel Lopes Batista

Av.17 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
Em 20 de fevereiro de 2020 - (Prenotação nº 276.011 de 10/02/2020).

Pela Escritura Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário, lavrado em São Paulo, SP, aos 08 de novembro de 2019, **HESA 109 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **EMITIU** a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral Escritural nº**

(continua na ficha 09)

CNM 111567.2.0076441-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 76.441 | FICHA 09

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

20 de fevereiro de 2026

1B041, serie nº 0263, no valor de **R$ 1.270.316,94**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.16 desta matrícula, com prazo final em 25/10/2034, comparecendo como instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88.

Selo Digital nº 111567331LH000090948UV20X.

ESC. AUTº.:
Marcel Lopes Batista

Av.18 - **CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**
Em 19 de outubro de 2023. (Prenotação nº 313.733 de 10/10/2023).

Fica cancelada a **Av.17** desta matrícula, à vista das autorizações de cancelamento datada de 25/08/2023, e datada de 02/10/2023, da própria Cédula de Crédito Imobiliário nº 1B041, série 0263, pelo qual a credora **HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,** já qualificada, deu baixa da emissão da referida cédula em nome da devedora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS MOBILIÁRIOS LTDA.,** já qualificados.

Selo digital nº 1115673310000000510628233

Escrevente:
Simone Marcondes dos Santos Davi

Av.19 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**
Em 23 de abril de 2025. (Prenotação nº 321.938 de 25/06/2024).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Mogi das Cruzes, SP, em 02 de abril de 2.024, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA** a **PROPRIEDADE** do **IMÓVEL** desta matrícula, à fiduciária **HESA 109 – INVESTIMENTOS**

continua no verso

CNM 111567.2.0076441-55

MATRÍCULA **76.441** FICHA VERSO 09

IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, nos termos do §7°, do artigo n° 26, da Lei n° 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais registradas sob os protocolos n°s 73.170, 73.171, 73.172, 73.173, 74.193, 74.194, 74.195 e 74.196, deste 1° Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, e publicação de editais online, no site www.registrodeimoveis.org.br, nas datas de 03, 04 e 05 de fevereiro de 2.025, feita aos devedores fiduciantes mencionados no **R.16** desta matrícula, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI n° 1861/2025, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R$1.409.316,94.**

Selo digital n° 1115673310000000633115250

Escrevente:
Bruno Vinícius Garcia Cardoso

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

1° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

Protocolo Nº 321938

***CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula n° 76441 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1° do artigo 19, da Lei n° 6.015/73. **NADA MAIS HAVENDO** a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, onus reais e ações reipersecutórias. O referido é verdade e da fé.*

Mogi das Cruzes/SP, quarta-feira, 23 de abril de 2025.

*Assinada digitalmente por **BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL***

Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib.Just	Min.Púb	ISS	**Total**
R$ 42,22	R$ 12,00	R$ 8,21	R$ 2,22	R$ 2,90	R$ 2,03	R$ 1,27	R$ 70,85

Selo Digital: 1115673C3000000063320125B

ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI N 93.240 QUE REGULA A LEI N 7433.

"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"