



# REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

## CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0078441-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

Nº78.441

FICHA

Nº01

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 10 de abril de 2017

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 271**, situado no **27º ANDAR**, da **TORRE A** do empreendimento residencial denominado "**HELBOR LIFE CLUB PATTEO MOGILAR 1**", localizado na **AVENIDA MARIANO DE SOUZA MELLO Nº 580**, na Vila Mogilar, Barro do mesmo nome, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: contendo sala de estar/jantar, terraço com churrasqueira, 2 (dois) dormitórios, 1 (uma) suite, 1 (um) banho, 1 (um) WC, cozinha, área de serviço e terraço técnico; possui área privativa de 101,250ms<sup>2</sup>, área comum construída (projeto) 71,984ms<sup>2</sup>; área total construída (projeto) de 173,234ms<sup>2</sup>; área de uso comum de 99,730ms<sup>2</sup>, área real total de 200,980ms<sup>2</sup>; coeficiente de proporcionalidade 0,004235. **Com o direito de uso de 2 (duas) vagas de garagens.**

**PROPRIETÁRIA:** **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.358.981/0001-05.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.8/M.64.836 deste registro, feito nesta data. (**INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO**).

**CONTRIBUINTE:** 11.022.005-6 (em área maior).

**ESC.AUTº:**P.231892 (preparado em 30/03/2017)  
Níce Lea Montemor

Escrevente Autorizado

**O OFICIAL:**Bel. Dirceu de Arruda  
Substituto de Oficial**SFSA****Av.1 - TRANSPORTE DE ÔNUS HIPOTECÁRIO**

Conforme R.4/M.64.836, feito em 22 de julho de 2014 e Av.5 de 08 de agosto de 2014, procede-se a presente averbação para ficar constando que através Instrumento Particular, com força de escritura pública, na forma do artigo nº 61, da Lei Federal nº 4.380 de 21/08/1964, e pelo artigo 1º da Lei Federal nº 5.049 de 29/06/1966, combinado com o artigo 26, do Decreto-Lei nº 70, de 21/11/1966 (acompanhado do Anexo I) e aditivo, passados em São Paulo, SP, aos 26 de fevereiro de 2014, a proprietária **HESA 52 - 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, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula (inclusive outras), em garantia da dívida de **R\$ 70.515.000,00**, adquirida pela abertura de crédito que será entregue a

"continua no verso"

CNM 111567.2.0078441-69

MATRÍCULA  
Nº78.441FICHA  
Nº01  
VERSO

devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais na forma e condições do título, e será aplicado na conclusão do empreendimento "HELBOR LIFE CLUB PATTEO MOGILAR 1", 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 26/11/2016, tendo como data de vencimento da dívida em 26/07/2017; 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 13,17% ao ano e 14,00% ao ano; vencimento da primeira prestação em 26/08/2017, pagável na forma e condições minuciosamente descritas no título. Comparecem no contrato: **INTERVENIENTE FIADORA: HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco nº 515, 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. A devedora Hesa 52 - Investimento Imobiliários Ltda, apresentou a Certidão Negativa de Débitos relativos as Contribuições Previdenciária e as de Terceiros nº 141592044-88888981, com data de emissão de 30/04/2014, válida até 27/10/2014, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº A9A5.F6BA.199A.D166, com data de emissão de 14/04/2014, válida até 11/10/2014. Mogi das Cruzes, 10 de abril de 2017.

**ESC.AUTº.:**

P.231892 (prenotado em 30/03/2017) e P.231892 (prenotado em 30/03/2017)

Nilce Lea Montemor  
Escrevente Autorizado**SFSA****Av.2 - TRANSPORTE ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Conforme Av.6/M.64.836, feita em 14 de abril de 2016, procede-se a presente averbação para ficar constando que através do instrumento particular de Aditamento, modificação e ratificação à Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 725.739-2, passado em São Paulo, SP, aos 28 de março de 2016, devidamente assinado, **BANCO BRADESCO S/A, HESA 52 - 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.4 da matrícula nº 64.836 (Av.1 desta), 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

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0078441-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA

Nº78.441

FICHA

Nº02

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes,

10 de abril de 2017

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. **CLAUSULA 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) 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. **CLAUSULA 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.

>  
"continua no verso"

CNM 111567.2.0078441-69

MATRÍCULA  
Nº78.441FICHA  
Nº02  
VERSO

**PARAGRAFO 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 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:

>  
"continua na ficha nº03"

CNM 111567.2.0078441-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO.

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Nº78.441

Nº03

Mogi das Cruzes, 10 de abril de 2017

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 convencional de assumir as obrigações da fiança prestada; II - se submetem ao regime do artigo 822 do Código Civil, responsabilizando se por todos os acessórios da dívida 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 convenionado, 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 irretiráveis, 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 matrícula 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 título originário e do empreendimento.**

*Seguem informações dos itens 8 até 23*

8. Valor da majoração.....	R\$ 7.000.000,00
A) Valor abertura de crédito.....	R\$ 77.515.000,00
B) Valor do saldo devedor.....	R\$ 49.702.907,84
9. Número de parcelas do contrato original.....	34
10. Número de parcelas liberadas.....	26
10.1 Valor liberado.....	R\$ 48.873.946,50

"continua no verso"

CNM 111567.2.0078441-69

MATRÍCULA  
Nº78.441

FICHA  
Nº03  
VERSO

- 11. Número de parcelas retidas..... 00
- 12. Número de parcelas à liberar.....08
- 13. Parcelas de liberações em reais conforme evolução da obra:

DT BASE	LIBERAÇÃO	SUPLEMENT.	%A SER LIBERADO S/ VALOR SUPLEMENTADO
26/04/2016	27	4.851.700,00	69,31%
26/05/2016	28	483.300,00	6,90%
26/06/2016	29	370.000,00	5,29%
26/07/2016	30	350.000,00	5,00%
26/08/2016	31	300.000,00	4,29%
26/09/2016	32	175.000,00	2,50%
26/10/2016	33	120.000,00	1,71%
26/11/2016	34	350.000,00	5,00%
		7.000.000,00	100,00%

- 14 A) Data da liberação da primeira parcela da suplementação... 26.04.2016
- B) Data base da apuração do saldo devedor..... 26.03.2016
- C) Percentual de liberação da primeira parcela..... 69,31%
- 15. Número da conta corrente do devedor..... 700083-9
- 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 09,20% A.A.
- 18. Seguro Danos Fisicos na Obra..... R\$0,00
- 19. Data do vencimento da dívida..... 26.07.2017
- 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 Dívida Ativa da União, referente à situação do sujeito passivo no âmbito da Receita Federal do Brasil - RFB e da dívida ativa junto à Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - PGFN e abrange inclusive as Contribuições Sociais, emitida aos 12/12/2015, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, válida até **09/06/2016**, sob o código de controle 2728.5E35.B639.2E6A.

**CLÁUSULAS ESPECIAIS:** para constar que o devedor tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência de 26.02.2014 até 26.07.2017, a taxa de juros será a de 9,20% A.A (efetiva) e 8,83% A.A (nominal), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do contrato inicial Mogi das Cruzes, 10 de abril de 2017.

**ESC.AUT.º:** 

Nilce Lea Montemor  
Escritor Autorizado

P.216595 (prenotado em 08/04/2016) e P.231892 (prenotado em 30/03/2017) **SFSA**

"continua na ficha nº04"

CNM 111567.2.0078441-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

GERAL

DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

Nº 78.441

Nº04

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 14 de setembro de 2017.

**Av.3 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

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 em Osasco, SP, aos 25 de julho de 2017, devidamente assinado, o **BANCO BRADESCO S/A, HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar os instrumentos particulares objetos do R.4, Av.5 e Av.6 da matrícula nº 64.836 (**Av.1** desta matrícula e seus aditivos posteriores), para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias, a dívida da devedora atinge nesta data **25/07/2017**, a importância de **R\$ 64.795.974,50** 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:

1 - Alteração da data de vencimento da dívida de 26/07/2017 para 26/01/2018

2 - Alterar o vencimento da primeira prestação de 26/08/2017 para 26/02/2018

na forma e demais condições do aditivo. 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, 14 de setembro de 2017.

**ESC.AUTº:**

238.642 (prenotado em 04/09/2017)

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado **BGS****Av.4 - 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 07 de dezembro de 2017, devidamente assinado, o **BANCO BRADESCO S/A, HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o aditivo objeto das Av.1, Av.2 e Av.3 desta matrícula, para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetárias, a dívida da devedora atinge nesta data **07/12/2017**, a

"continua no verso"

CNM 111567.2.0078441-69

MATRÍCULA  
Nº78.441FICHA  
Nº04  
VERSO

importância de **R\$ 58.290.757,39** 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 26/01/2018 para 26/01/2019

2 - Alterar o vencimento da primeira prestação de 26/02/2018 para 26/02/2019

na forma e demais condições do aditamento. 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:** *João Roberto de Araújo*  
P.246.383 - (prelotado em 18/01/2018)

*João Roberto de Araújo*  
Escriturante Autorizado

MBSP

**Av.5 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 05 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.167 de 23/07/2019).

Ficam canceladas as **Av.1, Av.2, Av.3 e Av.4** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular passado em São Paulo, em 04 de julho de 2019, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo recebido uma parcela da dívida originária de **R\$77.515.000,00**, deu plena e geral quitação com relação à unidade autônoma objeto desta matrícula, à **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, e **MPD ENGENHARIA LTDA**, todas já qualificadas. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data, correspondente a 3.848.808,34 UFESP's, equivale a R\$102.108.885,26, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331MF000052474YQ197.

**ESC. AUTº:** *Marcel Lopes Batista*  
Marcel Lopes Batista

(continua na ficha 05)

CNM 111567.2.0078441-69

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes,

05 de agosto de 2019.

MATRÍCULA  
**78.441**FICHA  
**05****Av.6 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**

Em 05 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.167 de 23/07/2019).

Pela escritura lavrada aos 26 de abril de 2019, Livro 1064, páginas 155 a 170, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste Município e Comarca, e à vista da Certidão de Valor Venal, extraída via internet, emitida em 25/04/2019, código de controle: 2019.504.763, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 11.022.005.105-7**.

Selo Digital nº 111567331CE000052475OC19U.

**ESC. AUTº.:***Marcel Lopes Batista*  
Marcel Lopes Batista**R.7 - VENDA E COMPRA**

Em 05 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.167 de 23/07/2019)

Pela escritura lavrada aos 26 de abril de 2019, Livro 1064, páginas 155 a 170, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste Município e Comarca, a proprietária **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ANGELA SALLES SILVA**, brasileira, pedagoga, e seu marido **CLEVERSON ERNESTO DA SILVA**, brasileiro, analista desenvolvedor, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, portadores das CIRGs nºs 25.670.051-5 e 26.464.740-3 SSP/SP, inscritos nos CPF/MF sob nºs 289.517.978-64 e 254.300.058-51, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Masuzo Naniwa, nº 105, Bloco Valência, Apto. 82, Mogilar, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de R\$ 602.690,48 (V.V - R\$ 401.724,26), pagável da seguinte forma: a) recebido anteriormente R\$ 60.269,04, e o saldo devedor na forma e condições constantes do R.8. Foi apresentada a guia de ITBI nº 1.865/2019, devidamente recolhida no valor de R\$ 12.053,80.

Selo Digital nº 111567321SE000052476DO19J.

(continua no verso)

&gt;

CNM 111567.2.0078441-69

MATRÍCULA  
78.441FICHA  
05  
VERSO**ESC. AUTº.:** *Marcel Lopes Batista*  
Marcel Lopes Batista**R.8 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**  
Em 05 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.167 de 23/07/2019)

Pela escritura lavrada aos 26 de abril de 2019, Livro 1064, páginas 155 a 170, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, deste Município e Comarca, **ANGELA SALLES SILVA**, e seu marido **CLEVERSON ERNESTO DA SILVA**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** à credora: **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 542.421,44**, pagável nas seguintes condições: R\$542.421,44, através de 176 parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 6.596,30, cada uma, já acrescidas de juros de 12%a.a., calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25/09/2019 e as demais em igual dia e meses subsequentes, nas condições do contrato. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária **R\$ 602.690,48**.

Selo Digital nº 111567321GN000052477AY19G.

**ESC. AUTº.:** *Marcel Lopes Batista*  
Marcel Lopes Batista**Av.9 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**  
Em 05 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.167 de 23/07/2019).

Pelo Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, lavrada em São Paulo, SP, em 26 de abril de 2019, **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na qualidade de credora de **ANGELA SALLES SILVA**, e seu marido **CLEVERSON ERNESTO DA SILVA**, já qualificados, **EMITIU**, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, a **Cédula de Crédito Imobiliário nº A0271, Série nº 0193**, no valor de R\$ 542.421,44, lastrada pela alienação fiduciária objeto do R.8 desta matrícula, com prazo final em 25/04/2034, comparecendo como instituição custodiante a

(continua na ficha 06)

v

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

MATRÍCULA  
**78.441**

FICHA  
**06**

CNM 111567.2.0078441-69  
CNM 111567.2.0078441-69  
**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE MOGI DAS CRUZES  
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7  
Mogi das Cruzes, 05 de agosto de 2025.

**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 111567331HS000052478SK19F.

**ESC. AUTº.:** *Marcel Lopes Batista*  
Marcel Lopes Batista

**Av.10 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em 11 de julho de 2024. (Prenotação nº 321.057 de 03/06/2024).

Fica cancelada a **Av.09** desta matrícula, à vista do requerimento, passado na cidade de São Paulo, SP, em 20 de maio de 2024, pela qual **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, na qualidade de Instituição Custodiante da **HESA 52 - INVESTIEMNTOS MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, deu baixa da emissão da referida cédula, nºA0271, série nº0193.

Selo digital nº 111567331000000056956824W

**Escrevente:** *Simone F.S. Azevedo*  
Simone F.S. Azevedo  
OC Escrevente

**Av.11 - RETIFICAÇÃO (NOME)**

Em 23 de julho de 2025. (Prenotação nº 330.016 de 07/03/2025).

Procede-se a presente averbação, à vista do título que deu origem ao R.7, R.8 e Av.9 desta matrícula, digitalizado sob protocolo nº 271.167, para constar que o nome correto da fiduciante é **ANGELA SALLES ALVES SILVA**, e não como constou erroneamente.

Selo digital nº 111567331000000065206625G

**Escrevente:** *Rubia Souza de Moraes*  
Rubia Souza de Moraes

**continua no verso**

CNM 111567.2.0078441-69  
CNM 111567.2.0078441-69

MATRÍCULA	FICHA
<b>78.441</b>	<b>06</b>
	VERSO

**Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 23 de julho de 2025. (Prenotação nº 330.016 de 07/03/2025).

Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 30 de junho de 2025, 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, a credora **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, nos termos do §7º, do artigo nº 26, da Lei nº 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, feita ao(s) devedor(es) fiduciante(s) mencionado(s) no **R.8** desta matrícula, que não se manifestou(aram) ou purgou(aram) a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 4516/2025, devidamente recolhida.  
**Valor do Negócio Fiduciário – R\$602.690,48.**

Selo digital nº 111567331000000065206725E

**Escrevente:**

Rubia Souza de Moraes

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP							
<b><u>CERTIDÃO DE PROPRIEDADE</u></b>							
<b>Protocolo Nº 330016</b>							
<b>CERTIFICA MAIS</b> , que a presente reprodução da matrícula nº 78441 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. <b>NADA MAIS HAVENDO</b> 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 julho de 2025.							
Assinada digitalmente por <b><u>BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL</u></b>							
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.							
Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just	Min. Púb	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,33	R\$ 74,17
Selo Digital: 1115673C30000000652150257							
<b>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.</b>							
<b>"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"</b>							



**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**