



Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

224.444 / sala comercial 408

Matrícula	Ficha
251.867	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 23 de janeiro de 2018.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel: **CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**

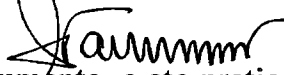
A sala comercial nº 408, localizada no 04º pavimento, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL”, situado na Rua EUCLIDES MIRAGAIA, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 27,500 metros quadrados, área de uso comum de 11,497 metros quadrados, sendo 10,216 metros quadrados de área de uso comum de divisão não proporcional e 1,281 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, encerrando a área total de 38,997 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0025390. Caberá a esta unidade o **direito ao estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, em vaga indeterminada**, localizada na unidade autônoma Estacionamento.

Cadastro Municipal: 11.0006.0048.0000 (em maior área).

Proprietária: **HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 15.649.939/0001-59, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, Mogi das Cruzes-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 224.444 em 30/06/2014, com incorporação registrada sob nº 07, livro 2, deste Cartório.

Protocolo nº 546.810 em 08 de janeiro de 2015.

Eu,  Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 14 de janeiro de 2015.

Conforme R.07 na matrícula nº 224.444 em 15 de outubro de 2014, consta que o empreendimento denominado “CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL”, foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, estando a unidade autônoma acima descrita, **em construção**. Protocolo nº 546.810 em 08 de janeiro de 2015.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

224.444 / sala comercial 408

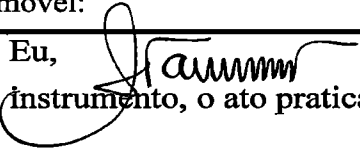
Matrícula	Ficha
251.867	01 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

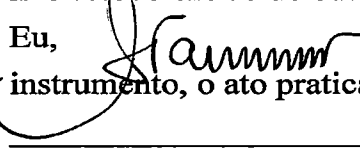
Eu, 

Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 02 - Em 14 de janeiro de 2015.

Transporte de Patrimônio de Afetação

Conforme averbação nº 08 na matrícula nº 224.444 em 15 de outubro de 2014, consta que a proprietária e incorporadora, submeteu o empreendimento denominado “CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL”, ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-B e seguintes da Lei Federal 4.591/64. Protocolo nº 540.806 em 06 de outubro de 2014.

Eu, 

Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 - Em 01 de junho de 2015.

Transporte de Hipoteca

Conforme registro nº 10 na matrícula nº 224.444 em 01 de junho de 2015, consta que por Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 000755277-7, passado em São Paulo-SP em 28 de janeiro de 2015, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.649.939/0001-59, hipotecou em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel objeto da presente (juntamente com outros 186) para BANCO BRADESCO S.A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$26.400.000,00, vencendo-se a primeira prestação em 28/04/2018, com vencimento em 28/03/2018, cujo crédito será liberado de acordo com o constante no item 10 do quadro resumo, com previsão para conclusão das obras em 28 de setembro de 2017, incidindo juros a taxa nominal de 10,03% ao ano e efetiva de 10,50% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº 11.0006.0048.0000 (em maior área). Protocolo nº

continua na ficha nº 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

224.444 / sala comercial 408

Matrícula	Ficha
251.867	02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

555.754 em 22 de maio de 2015.

Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu *Maiara Marzulo Vilela Machado* Maiara Marzulo Vilela Machado, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 04 - Em 15 de dezembro de 2017. **Transporte de Substituição de Minuta**
Transporte da Av.12 da matrícula nº 224.444: Por Instrumento Particular referido na Av.11, foi autorizada a presente para constar que foi substituída a minuta da convenção de condomínio, do empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**”, ficando a nova minuta arquivada junto ao **Processo nº 1.764**, deste Cartório. Protocolo nº 616.652 em 29 de novembro de 2017.

Eu, *Patricia Miguel Araújo* Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 05 - Em 23 de janeiro de 2018. **Conclusão da Obra/Especificação**
Conforme Av.13 e R.14 na matrícula nº 224.444 em 23 de janeiro de 2018, consta que HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.649.939/0001-59, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept, Edifício Corporate, Mogi das Cruzes-SP, **CONCLUIU** a obra do empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**”, que recebeu o nº 145 da RUA EUCLIDES MIRAGAIA, e a **INSTITUIÇÃO e ESPECIFICAÇÃO** do mesmo em condomínio, nos moldes da Lei 4.591/64, sendo a Convenção de Condomínio registrada nesta data sob nº 13.170, livro 03-Registro Auxiliar, arquivada junto ao Processo nº 1.764, ato que transforma a presente ficha complementar em **matrícula**, recebendo o nº **251.867**, livro 2, deste Cartório. Protocolo nº 619.419 em 16 de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

Matrícula 251.867	Ficha 02 verso
----------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

janeiro de 2018.

Eu,  Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.06 - Em 06 de junho de 2018.

Retificação/Ratificação

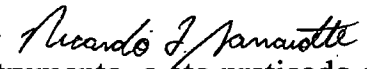
Por Instrumento Particular, passado em Osasco - SP em 22 de março de 2018, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BRADESCO S.A **retificaram** o contrato objeto do ato **03**, para constar que: o vencimento da dívida passa a ser **28/09/2018** e o da primeira prestação **28/10/2018**, ratificando as demais cláusulas constantes do contrato. Protocolo nº 627.590 em 24 de maio de 2018.

Eu,  Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.07 - Em 20 de fevereiro de 2019.

Retificação/Ratificação

Por Instrumento Particular, passado em Osasco - SP em 26 de dezembro de 2018, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BRADESCO S.A **retificaram** o contrato objeto do ato **03**, para constar que: o vencimento da dívida passa a ser **28/06/2019**, o da primeira prestação **28/07/2019** e o prazo do reembolso de **29 meses**, ratificando as demais cláusulas constantes do contrato. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0006.0048.0045**. Protocolo nº 644.709 em 07 de fevereiro de 2019.

Eu,  Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000006183019M.

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

Matrícula 251.867	Ficha 03
----------------------	-------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.08 - Em 03 de setembro de 2019.

Por Instrumento Particular, passado em Osasco - SP em 24 de julho de 2019, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BRADESCO S/A **retificaram** o contrato objeto do ato **03**, para constar que: o vencimento da dívida passa a ser **28/12/2019**, o da primeira prestação **28/01/2020** e o prazo do reembolso de **24 meses**, ratificando as demais cláusulas constantes do contrato. Protocolo nº 656.513 em 23 de agosto de 2019.

Eu, *Ricardo I. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000014600819N.

Retificação/Ratificação

Av.09 - Em 05 de fevereiro de 2020.

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 09 de janeiro de 2020, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 3**. Protocolo nº 666.029 em 30 de janeiro de 2020.

Eu, *Ricardo I. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000021240220H.

Cancelamento

R.10 - Em 10 de fevereiro de 2020.

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 17 de dezembro de 2019, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 15.649.939/0001-59 **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula (juntamente com outras 1.113 unidades), para **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35300352068 com sede na Avenida Brigadeiro Faria

continua no verso

Alienação Fiduciária

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

Matrícula 251.867	Ficha 03 verso
----------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Lima, nº 2894, 5º andar, conjunto 52, Jardim Paulistano, São Paulo-SP, para garantia da dívida no valor de R\$398.901.000,00 a ser paga da seguinte forma: vencimento em 26/12/2024, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$208.039,56 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 5 dias úteis com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 666.023 em 30 de janeiro de 2020.

Eu, *Ricardo J. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923210000000214477200.

Av.11 - Em 16 de março de 2020. **Cancelamento**

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 18 de fevereiro de 2020, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 10**. Protocolo nº 668.347 em 05 de março de 2020.

Eu, *Ricardo J. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000022996620K.

R.12 - Em 16 de março de 2020. **Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 04 de dezembro de 2019, do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Taubaté-SP, livro nº 390, páginas 152/164, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 15.649.939/0001-59 **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$203.071,90 para **MARCUS VINICIUS ALVES FONSECA**, brasileiro, dentista, CPF/MF nº 531.480.452-20, RG nº 622841725-SSP/SP, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Benedita dos Santos Oliveira, nº 429, Urbanova VII, São José dos

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

Matrícula	Ficha
251.867	04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Campos-SP. Base de Cálculo do ITBI: R\$203.071,90. Protocolo nº 668.387 em 05 de março de 2020.

Eu, *Ricardo J. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000022996720K.

R.13 - Em 16 de março de 2020.

Alienação Fiduciária

Por Escritura de 04 de dezembro de 2019, do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Taubaté-SP, livro nº 390, páginas 152/164, MARCUS VINICIUS ALVES FONSECA, CPF/MF nº 531.480.452-20, RG nº 622841725-SSP/SP alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, para **HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 15.649.939/0001-59, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35226620891 com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Mogi das Cruzes-SP, para garantia da dívida no valor de R\$189.870,06 a ser paga da seguinte forma: R\$6.600,92 através de 01 parcela mensal e fixa, com vencimento em 30/12/2019 e R\$183.269,14 através de 240 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.883,51 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 30/01/2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$203.071,90 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 668.387 em 05 de março de 2020.

Eu, *Ricardo J. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000022996820I.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

Matrícula 251.867	Ficha 04 verso
----------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0251867-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.14 - Em 16 de março de 2020.

Cédula de Crédito Imobiliário

Em 04 de dezembro de 2019, foi emitida a **Cédula de Crédito Imobiliário nº 00408, série 0300, Integral**, pelo valor de R\$189.870,06, pela HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., tendo como instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM S/A., CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA sob NIRE nº 33300273875, com sede na Avenida Das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, 2º andar, Rio de Janeiro-RJ. Protocolo nº 668.346 em 05 de março de 2020.

Eu, *Ricardo Frattini Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E10000000229965200.

Av.15 - Em 01 de dezembro de 2021.

Cancelamento

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 25 de outubro de 2021, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 14**. Protocolo nº 705.711 em 23 de novembro de 2021.

Eu, *Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni* Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000048007821Q.

Av.16 - Em 09 de outubro de 2025.

Consolidação

Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em São Paulo-SP em 26 de setembro de 2025, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de MARCUS VINICIUS ALVES FONSECA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome do credor fiduciário **HESA 141- INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº**

continua na ficha 5

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>



Valide aqui
este documento

Protocolo: 765595 - CNM nº 111492.2.0251867-88

Matrícula	Ficha
251.867	05

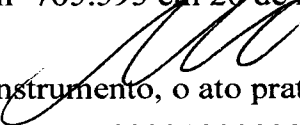
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP
CNM nº 111492.2.0251867-88

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

15.649.939/0001-59, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35226620891, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Mogi Das Cruzes-SP, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base de Cálculo do ITBI: R\$203.071,90. Protocolo nº 765.595 em 20 de maio de 2024.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.
Selo Digital: 1114923310000001169667255.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MW4ZS-HZV8J-N32UV-UQM8Z>

Certifico que a presente reprodução está conforme o original da matrícula nº251867, conforme o parágrafo 11, do artigo 19, da Lei 6.015/73, refletindo a situação jurídica do imóvel com títulos prenotados até 09/10/2025.

Oficial: R\$ 44,20
Estado: R\$ 12,56
Sec.Faz.: R\$ 8,60
Sinoreg: R\$ 2,33
T.Justiza: R\$ 3,03
M.Público: R\$ 2,12
Município: R\$ 2,21
TOTAL: R\$ 75,05
Tabela de Custas:
Certidões

São José dos Campos, 9 de outubro de 2025.

ASSINADA DIGITALMENTE

Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico.

Selo Digital: 1114923C3000000116990925H
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

