

160.943

1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP  
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 04 de setembro de 2018

IMÓVEL: Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento da TORRE 1, integrante do empreendimento imobiliário denominado "HELBOR FAMILY GARDEN", com acesso pela Avenida das Nações Unidas, nº 1.515 e Rua Maria Adelaide Rossi, composto por sala de estar/jantar, terraço com churrasqueira, com acesso pela sala de estar/jantar e pela cozinha, três dormitórios, sendo um do tipo suíte com terraço, lavabo, cozinha, área de serviço e banheiro; com área privativa real de 95,76m² (sendo 92,90m² correspondente ao apartamento e 2,86m² ao armário), área comum real de 83,1308m², perfazendo a área real total de 178,8908m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002203441 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. Ao apartamento está vinculada a vaga dupla nº 239, situada no 2º subsolo, com capacidade para dois veículos de passeio de pequeno porte, sujeita à atuação de manobrista; bem como o armário nº 255, localizado no 2º subsolo do empreendimento. A unidade confronta, de quem da Avenida das Nações Unidas a observa, pela frente com o apartamento de final 3 e com o espaço aéreo sobre a área comum do condomínio; pelo lado direito com armário, 02 hall (salões) de serviço e hall (salão) social; pelo lado esquerdo com o espaço aéreo sobre as áreas comuns do condomínio e nos fundos com o apartamento de final 1 e com o espaço aéreo sobre as áreas comuns do condomínio. O empreendimento encontra-se construído em terreno com a área de 8.605,82 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 005.058.011.000 (Área Maior)

PROPRIETÁRIA: HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.358.902/0001-58, com sede na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Mogi das Cruzes/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 136.543, de 26 de dezembro de 2013, onde a Instituição de Condomínio está registrada sob o nº 90, nesta data e Serventia.

A Escrevente Autorizada,

*[Assinatura]*

DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS MAYEDA

Av.1, em 04 de setembro de 2018.

Nos termos do R.06, Av.07 e R.08, feitos na Matrícula nº 136.543, procedo a presente averbação para constar que a proprietária HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras unidades integrantes do empreendimento denominado "HELBOR FAMILY GARDEN", ao BANCO BRADESCO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo Administrativo denominado

**Continua no Verso**

matrícula

160.943

ficha

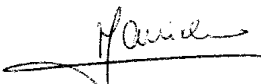
1

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO CERAL

Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, em garantia do financiamento que este lhe concedeu, para garantir dívida no valor de R\$130.954.000,00.

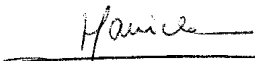
A Escrevente Autorizada,

  
DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS MAYEDA

Av.2, em 04 de setembro de 2018.

Nos termos na Av.9, feita na Matrícula nº 136.543 desta Serventia, e conforme Ofício nº 002/CAAR/2018, emitido em 30 de janeiro de 2018, pela COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CETESB, inscrita no CNPJ nº 43.776.491/0001-70, com sede legal na Avenida Professor Frederico Hermann Jr., 345, São Paulo/SP, procedo a presente averbação para constar que conforme relatório "Investigação Ambiental Confirmatória - Fase II" de janeiro de 2013, elaborado pela empresa Arcadis Logos S/A, apensado no Processo CETESB nº 48/10251/14, foi constatado que onde está erigido o empreendimento denominado "HELBOR FAMILY GARDEN", encontra-se contaminado sob investigação, contaminação ocasionada por hidrocarbonetos de petróleo e hidrocarbonetos aromáticos policíclicos. Posteriormente, conforme Av.10 feita na mesma matrícula, e de acordo com Termo de Reabilitação para o Uso Declarado nº 0995/2018, emitido em 17 de maio de 2018, pela COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CETESB, anteriormente qualificada, e Despacho nº 265/2018/CAAR, apenso ao Processo CETESB nº 48/10710/15, o imóvel desta matrícula encontra-se reabilitado para uso residencial, com medida de controle de engenharia, que restringe a garagem à um (1) nível abaixo da superfície natural do terreno, e também medida de controle institucional, de restrição de uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23 K, Datum SIRGAS 2000: 1) 340.520 mE; 7.379.235 mS; 2) 340.630 mE; 7.379.250 mS; 3) 340.660 mE; 7.379.020 mS; 4) 340.555 mE; 7.379.010 mS.

A Escrevente Autorizada,

  
DANIELA BAEZA GONÇALVES DIAS MAYEDA

Av.3, em 12 de abril de 2019.

Prenotação nº 506.781, de 20 de março de 2019.

Conforme a averbação nº 116, feita nesta data na matrícula nº 136.543 desta Serventia, a devedora, HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede

**Continua na Ficha Nº 2**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

160.943

2

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP  
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 12 de abril de 2019

na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Mogi das Cruzes/SP, e o credor hipotecário, BANCO BRADESCO S/A, anteriormente qualificados, de pleno e comum acordo RETIFICARAM e RATIFICARAM a hipoteca mencionada na averbação nº 1 desta matrícula, para prorrogar a data de vencimento da dívida, cujo valor importa em R\$95.726.290,57 na data da alteração, para 27 de maio de 2019 e a data de vencimento da primeira prestação para 27 de junho de 2019, bem como para alterar o prazo de reembolso da dívida de 36 para 30 meses.

A escrevente autorizada,

SIMONE APARECIDA ANDRADE

Av.4, em 05 de setembro de 2019.

Prenotação nº 513.295, de 08 de agosto de 2019.

Fica o imóvel objeto desta matrícula **LIBERADO** da HIPOTECA mencionada na Av.1 e Av.3, em virtude da autorização concedida pelo credor BANCO BRADESCO S/A, retro qualificado, nos termos do instrumento particular de 03 de julho de 2019.

O Escrevente Autorizado,

DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.5, em 05 de setembro de 2019.

Prenotação nº 513.297, de 08 de agosto de 2019.

Nos termos do instrumento particular de 22 de maio de 2019, lavrado nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997 e Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2014, instruído com cópia da certidão de valor mínimo apurado do exercício de 2019, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob o nº 005.058.011.008.

O Escrevente Autorizado,

DARLI APARECIDO MARTINELI

R.6, em 05 de setembro de 2019.

Prenotação nº 513.297, de 08 de agosto de 2019.

**Continua no Verso**

160.943

2

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Pelo instrumento particular referido na Av.5, a proprietária HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., anteriormente qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$652.574,46, a VITOR DE FREITAS BATISTA, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 30.804.899-4/SSP-SP, CPF nº 327.217.848-11, residente e domiciliado na Rua São Silvestre, nº 121, apto. 21, Bairro de Rudge Ramos, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R\$41.000,00 foram pagos anteriormente.

O Escrevente Autorizado,

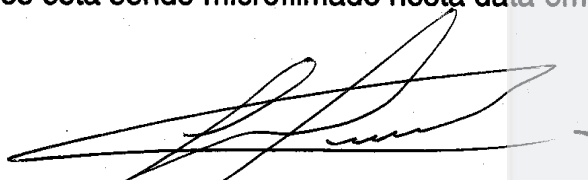
  
DARLI APARECIDO MARTINELI

R.7, em 05 de setembro de 2019.

Prenotação nº 513.297, de 08 de agosto de 2019.

Pelo instrumento particular referido na Av.5, o adquirente VITOR DE FREITAS BATISTA, anteriormente qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula a HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., também anteriormente qualificada, para garantir dívida no valor de R\$611.574,46, que será paga da seguinte forma: R\$22.000,00 através de 02 parcelas mensais, sucessivas e fixas no valor de R\$11.000,00, vencendo-se a primeira no dia 30 de maio de 2019 e as demais em igual dia do mês subsequente e R\$589.574,46, através de 180 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$6.560,46 cada uma, já acrescidas de juros de 10,98% a.a., calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25 de julho de 2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Todas as prestações representativas do saldo devedor serão reajustadas pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços e Mercado da Fundação Getúlio Vargas), mensal e cumulativamente. O título, com as demais cláusulas e condições está sendo microfilmado nesta data em seu inteiro teor.

O Escrevente Autorizado,

  
DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.8, em 05 de setembro de 2019.

Prenotação nº 513.297, de 08 de agosto de 2019.

Nos termos do instrumento particular referida na Av.5, instruído com a escritura particular de emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário, a empresa HESA 50 -

**Continua na Ficha Nº 3**

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

160.943

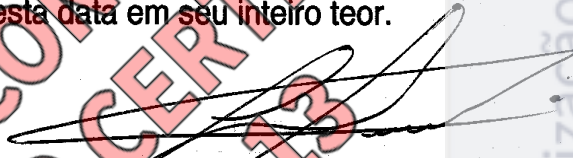
3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP  
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 05 de setembro de 2019

INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada, na qualidade de credora fiduciária de VITOR DE FREITAS BATISTA, também anteriormente qualificado, EMITIU a Cédula de Crédito Imobiliário Integral sob forma escritural, nº 1022, série 0191, no valor de R\$652.574,46, em 22 de maio de 2019. Prazo: 182 meses. Data Inicial: 30 de maio de 2019. Data Final: 25 de junho de 2034. Forma de pagamento: 02 parcelas mensais, fixas e sucessivas no valor de R\$11.000,00, com o primeiro vencimento em 30 de maio de 2019 e 180 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$6.560,46, com vencimento da primeira parcela em 25 de julho de 2019. Incluída taxa de juros efetiva de 10,98% a.a.. Atualização Monetária: IGP-M - FGV. Forma de Reajuste: Mensal e cumulativa. Instituição Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, em São Paulo/SP. Os títulos, com as demais cláusulas e condições estão sendo microfilmados nesta data em seu inteiro teor.

O Escrevente Autorizado,

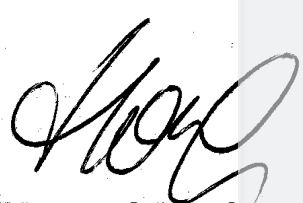
  
DARLI APARECIDO MARTINELI

Av.9, em 16 de novembro de 2021.

Prenotação nº 552.620, de 8 de outubro de 2021.

Nos termos do instrumento particular de 8 de setembro de 2021, instruído com termo de confirmação de credor de 10 de setembro de 2021 emitido pela B3 S/A BRASIL, BOLSA, BALCÃO, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.346.601/0001-25, com sede na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, São Paulo/SP, é feita esta averbação para fazer constar que o atual detentor da Cédula de Crédito Imobiliário referida na Av.8 é MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, inscrito no CNPJ/ME sob nº 30.982.547/0001-09, representado por sua administradora, VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, anteriormente qualificada. Selo Nº: 122317331000AV9M160943216

O Escrevente Autorizado,

  
FERNANDO BALISTA THOMÉ

Av.10, em 16 de novembro de 2021.

**Continua no Verso**

matrícula

160.943

ficha

3

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Prenotação nº 552.620, de 8 de outubro de 2021.

Nos termos do instrumento particular referido na Av.9, fica CANCELADA a Cédula de Crédito Imobiliário averbada sob nº 8, conforme autorização concedida pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, na qualidade de representante do MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, ambos anteriormente qualificados. Selo Nº: 12231733100AV10M16094321Z

O Escrevente Autorizado,

FERNANDO BALISTA THOMÉ

Av. 11, em 03 de outubro de 2025.

Prenotação nº 631.986, de 02 de setembro de 2025.

Nos termos do Instrumento Particular de 01 de setembro de 2025, e tendo em vista busca realizada no sítio eletrônico dos Correios, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se inserido no código de endereçamento postal (CEP) sob o nº 09726-110. Selo Digital n. 1223173E1000160943001125S

A Escrevente Autorizada,

CAROLINE FERNANDA GONÇALVES

Av. 12, em 03 de outubro de 2025.

Prenotação nº 631.986, de 02 de setembro de 2025.

Nos termos do Instrumento Particular referido na Av.11, bem como do Procedimento de Intimação de 07 de março de 2025, prenotado sob o nº 622.053, do Devedor Fiduciante VITOR DE FREITAS BATISTA, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que a PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula fica CONSOLIDADA em nome da Credora Fiduciária HESA 50 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., anteriormente qualificada, haja vista que o Devedor Fiduciante

Continua na Ficha Nº 4

Visualização disponibilizada  
em www.registradores.org.br

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

160.943

4

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Bernardo do Campo - SP  
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 03 de outubro de 2025

foi devidamente notificado pelo Cartório e não efetuou o pagamento da dívida no prazo legal. Foi apresentada a Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2025 e a Guia de Recolhimento do ITBI nº 144250005054, sendo R\$834.641,31 o valor de consolidação do imóvel e R\$20.866,03 o valor do respectivo recolhimento do imposto, conforme o comprovante. Esta averbação é feita de acordo com as Normas de Serviço Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da Lei nº 9.514/97. Selo Digital n. 122317331000160943001225C

A Escrevente Autorizada,

CAROLINE FERNANDA GONÇALVES

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

matrícula

ficha

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada  
em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)