

matrícula
269.917

ficha
01

São Paulo, **05 de outubro de 2015**

IMÓVEL:- Sala Comercial nº 1613, localizada no 16º andar do EDIFÍCIO CONDOMÍNIO HELBOR UP OFFICES, situado na Avenida Conselheiro Carrão, nº 2620, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo: área privativa total de **39,20m²**; área comum total de **44,46m²** (onde se inclui o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva); perfazendo a área total de **83,66m²**; correspondendo-lhe uma fração ideal de **0,4071877%** no terreno condominial.

PROPRIETÁRIA:- HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.358.852/0001-09, com sede na cidade de Mogi das Cruzes/SP, na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, CEP: 08710-500.

REGISTROS ANTERIORES:- R.21, feitos em 16/05/2.012 nas matrículas nºs 79.019 e 79.020 (aquisições do terreno); e R.12 (instituição condominial), feito nesta data na matrícula nº 238.855, todos deste Registro de Imóveis.

C.CONTRIBUINTE:- 055.032.0063-2 e 055.032.0064-0 (maior área).

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.1/269.917 Em 05 de outubro de 2015

Conforme Registro nº 03 e Av.04, feitos em 26/02/2.013, na matrícula nº 238.855, o empreendimento do qual é parte o imóvel da presente, foi **HIPOTECADO** em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco "A", Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, em garantia de um financiamento no valor global de R\$ 26.700.000,00, assim como a devedora CEDEU E TRANSFERIU fiduciariamente ao credor, todos os direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades do empreendimento.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

continua no verso

matrícula

269.917

ficha

01

verso

Av.2/269.917 Em 05 de outubro de 2015

A presente matrícula foi aberta instruída pelo instrumento particular datado de 11/09/2.015. **Protocolo: nº 512.934 de 14/09/2.015.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.3/269.917 Em 09 de junho de 2016

Pelos instrumentos particulares de 1ª e 2ª Aditivos datados de 25 de junho de 2.013 e 10 de fevereiro de 2.016, respectivamente, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, como credor; e **HESA 49 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, como devedora, de pleno e comum acordo, **ADITARAM** o contrato que deu origem a hipoteca e cessão fiduciária mencionadas na Av.1, desta matrícula, para constar que em virtude da alteração do prazo de construção para 08/03/2013 a 08/05/2015 e da carência para 09/05/2015 a 08/06/2016, o período de amortização do saldo devedor que na data do título perfaz o montante de R\$19.287.398,19, terá início em 09/06/2016 e término em 08/09/2016, data essa de vencimento da dívida. Ficando ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições do mencionado contrato. **PROTOCOLO Nº 531.014 de 01/06/2016.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.04/269.917

Em 22 de agosto de 2017

Pelo instrumento particular datado de 30 de setembro de 2016 (denominado 3ª Aditivo - Financiamento Imobiliário à Produção nº 1502/12), instrumento particular datado de 17 de julho de 2015 (denominado retificação e ratificação do 3ª Aditivo), e instrumento particular datado de 22 de junho de 2017 (denominado 4ª aditivo), o credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, e a devedora **HESA 49 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 10.358.852/0001-09, de pleno e comum acordo, **ADITARAM** o

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula

269.917

ficha

02

São Paulo, 22 de agosto de 2017

contrato que deu origem à hipoteca e cessão fiduciária mencionadas na **Av.1** e **Av.3** desta matrícula, para constar: a renúncia e dispensa da liberação do valor de R\$1.335.000,00; a alteração do período de construção para início em 08/03/2013 e término em 08/05/2015; o período de carência para início em 09/05/2015 e término em 08/09/2017; o período de amortização para início em 08/10/2017 e término em 08/11/2017, data essa de vencimento da dívida; o prazo total do financiamento em 60 meses, sendo o saldo devedor na data do 4º aditivo no montante de R\$7.875.305,39, ratificando os demais itens, cláusulas e condições não alterados. **PROTOCOLO Nº 562.161 de 28/07/2017.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.05/269.917 Em 22 de junho de 2018
Pelo Instrumento Particular datado de 28 maio de 2018, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA e cessão fiduciária** mencionadas nas Avs.01, 03 e 04, **tão somente com relação ao imóvel objeto desta matrícula.** **PROTOCOLO Nº 587.054 de 15/06/2018.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
☐ Lucca Micalopulos Raymundo - Escr.Autorizado

R.06/269.917 Em 29 de junho de 2018
Pelo Instrumento Particular, na forma da Lei nº 9.514/97, datado de 24 de maio de 2018, **HESA 49 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, **O IMÓVEL**, a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º Andar, Conjunto 52, CNPJ nº 09.304.427/0001-58, em garantia ao pagamento de uma obrigação no valor total de R\$188.000.000,00, pagável no prazo de 48 meses, na forma e demais condições constantes do título. **Faz parte da garantia**
continua no verso

matrícula

269.917

ficha

02

verso

outros imóveis. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$305.055,30. PROTOCOLO Nº 586.384 de 07/06/2018.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.07/269.917 Em 30 de julho de 2019
Pelo Instrumento Particular, datado de 15 de julho de 2019, a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, já qualificada, autorizou o **CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** registrada sob nº 06, nesta matrícula, PROTOCOLO Nº 618.461 de 22/07/2019.

Selo: 113779331XE000258248AR19N

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.08/269.917 Em 30 de julho de 2019
Da Escritura de 08 de maio de 2019, do 14º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livro nº 5.429, fls. 211 e da Certidão de Dados Cadastrais emitida via internet pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel desta matrícula é tributado atualmente através do **CONTRIBUINTE nº 055.032.0274-0.** PROTOCOLO Nº 618.463 de 22/07/2019.

Selo: 113779331WV000259259XH19L

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.09/269.917 Em 30 de julho de 2019
Pela Escritura mencionada na Av.08, **HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR**, brasileiro, empresário, RG nº 43.597.155-4-SSP/SP, CPF/MF nº 319.102.818-83, e sua mulher **CRISTINA VERIDIANO NICOLAU**, brasileira, empresária, RG nº 44.132.680-SSP/SP, CPF/MF nº 335.646.788-32, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da

(continua na ficha 03)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula

269.917

ficha

03

São Paulo, 30 de julho de 2019

Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Xiririca, nº 1.010, Apto 191, O IMÓVEL, pelo valor de R\$277.591,55.

Selo: 113779321WX000259251CL16V

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

R.10/269.917 Em 30 de julho de 2019
Pela Escritura mencionada na Av.08, **CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR** e sua mulher **CRISTINA VERIDIANO NICOLAU**, já qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE na forma estabelecida pelo artigo 23 da Lei 9.514/97, O IMÓVEL, a **HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, também já qualificada, pelo valor de R\$248.051,00, pagável na forma e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em leilão público (Artigo 24, VI da Lei 9.514/97) é de R\$277.591,55

Selo: 113779321YO000259252FF198

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada

Av.11/269.917 Em 30 de julho de 2019
Pela Escritura mencionada na Av.08, complementada com Escritura Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, datada de 08 de maio de 2.019, e Anexo "I", a fiduciária **HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, EMITIU a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** nº 01613, Série 0190, datada de 08 de maio de 2019, nos termos da Lei nº 10.931/2004, nomeando como instituição custodiante **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº2.277, 2º andar, Conjunto 202, pelo valor de R\$248.051,00.

Selo: 113779331EG000259253SX193

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

☐ Francisco Raymundo - Oficial
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto

(continua no verso)

matrícula

269.917

ficha

03

verso

Av.12/269.917 Em 19 de abril de 2022.

Pelo Instrumento Particular de 11 de fevereiro de 2022, complementado pelo OFICIO B3/DIOPE/CCI - 00000002213/2022, datado de 23/03/2022, a **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE DEBT III - FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, CNPJ/MF nº 30.982.547/0001-09, atual detentora do Crédito Imobiliário representado pela Cédula de Crédito Imobiliário constante da Av.11, mediante Declaração feita em 09/03/2022, pela Instituição Custodiante e administradora **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou tão somente, o **CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** emitida através da Av.11, nesta matrícula. PROTOCOLO Nº 712.969 de 13/04/2022.

Selo: 113779334QG000934698GC22Q

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☐ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.13/269.917 Em 08 de abril de 2025

INDISPONIBILIDADE nº 13841, de 05/09/2024, Processo nº 1001781-02.2022.5.02.0612, de **CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR**, CPF/MF nº 319.102.818-83. PROTOCOLO Nº 818.208 de 05/09/2024.

Selo: 1137793E1KX001840413CU25J

CNM: 113779.2.0269917-36

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☒ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- ☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

Av.14/269.917

Em 04 de junho de 2025

INDISPONIBILIDADE nº 14670, de 28/05/2025, Processo nº 1000529-30.2023.5.02.0611, de **CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR**, CPF/MF nº 319.102.818-83. PROTOCOLO Nº 851.380 de 28/05/2025.

Selo: 1137793E1WF001886130MV25X

CNM: 113779.2.0269917-36

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
- ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
- ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta
- ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

(continua na ficha 04)

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9
04 de junho de 2025

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

269.917

ficha

04

São Paulo,

Av.15/269.917

Em 04 de junho de 2025

INDISPONIBILIDADE n° 14674, de
29/05/2025, Processo n° 0100861-52.2022.5.01.0201, de
CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR, CPF/MF n° 319.102.818-83.
PROTOCOLO N° 851.526 de 29/05/2025.

Selo: 1137793E1LO001886118PX25P
CNM: 113779.2.0269917-36

- | | |
|--|---|
| ☐ Francisco Raymundo - Oficial | ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.16/269.917

Em 12 de junho de 2025.

INDISPONIBILIDADE n° 14681, de
02/06/2025, Processo n° 0101495-14.2023.5.01.0201, de
CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR, CPF/MF n° 319.102.818-83.
PROTOCOLO N° 851.870 de 02/06/2025.

Selo: 1137793E1HT001897779LB25J
CNM: 113779.2.0269917-36

- | | |
|--|---|
| ☐ Francisco Raymundo - Oficial | ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.17/269.917

Em 12 de junho de 2025.

INDISPONIBILIDADE n° 14691, de
04/06/2025, Processo n° 0010770-08.2022.5.03.0023, de
CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR, CPF/MF n° 319.102.818-83.
PROTOCOLO N° 852.262 de 04/06/2025.

Selo: 1137793E1BF001897790VV25A
CNM: 113779.2.0269917-36

- | | |
|--|---|
| ☐ Francisco Raymundo - Oficial | ☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto |
| ☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta | ☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta |
| ☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada | |

Av.18/269.917

Em 07 de agosto de 2025

INDISPONIBILIDADE n° 14882, de 01/08/2025,
Processo n° 1000287-30.2025.5.02.0602, de **CRISTINA**
VERIDIANO NICOLAU, CPF/MF n° 335.646.788-32. PROTOCOLO N°

(continua no verso)

matrícula

269.917

ficha

04

verso

859.440 de 01/08/2025.

Selo: 1137793E1AA001953264HE25A
CNM: 113779.2.0269917-36

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.19/269.917 Em 19 de setembro de 2025.
Da Certidão de Penhora Online, datada de 15 de setembro de 2025, expedida pelo Juízo da 6ª VARA DO TRABALHO DE SÃO PAULO - ZONA LESTE, Comarca de São Paulo, extraída dos autos do processo nº 10016239120245020606, da ação de execução movida por 1) **GABRIEL HENRIQUE TAVARES**, CPF/MF nº 410.190.708-03, contra 1) **CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR**, CPF/MF nº 319.102.818-83, e; 2) **CRISTINA VERIDIANO NICOLAU**, CPF/MF nº 335.646.788-32, verifica-se que ocorreu a **PENHORA DOS DIREITOS DECORRENTES DO R.09 E R.10 SOBRE O IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R\$106.499,99 (incluindo outro imóvel). PROTOCOLO Nº 866.309 de 16/09/2025.

Selo: 1137793E1BI001996068WN25N
CNM: 113779.2.0269917-36

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.20/269.917 Em 28 de outubro de 2025.
INDISPONIBILIDADE nº 15127, de 13/10/2025, Processo nº 1000332-75.2023.5.02.0611, de **CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR**, CPF/MF nº 319.102.818-83. PROTOCOLO Nº 869.970 de 13/10/2025.

Selo: 1137793E1NX002042963KG25N
CNM: 113779.2.0269917-36

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☒ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.21/269.917 Em 28 de outubro de 2025.
INDISPONIBILIDADE nº 15130, de 13/10/2025, Processo nº 1000332-75.2023.5.02.0611, de **CARLOS ALBERTO**

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

269.917

ficha

05

São Paulo,

CNM: 113779.2.0269917-36

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9
28 de outubro de 2025

NICOLAU JUNIOR, CPF/MF nº 319.102.818-83. PROTOCOLO Nº
869.976 de 13/10/2025.

Selo: 1137793E1KT002042967WL252
CNM: 113779.2.0269917-36

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☐ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☒ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

Av.22/269.917 Em 29 de outubro de 2025.
Pelo Instrumento Particular, datado de 04 de
outubro de 2025, lavrado nos termos do § 7º do artigo 26 da
Lei 9514/97, complementado pela certidão de decurso do
prazo sem purgação da mora, extraída do procedimento de
notificação decorrente do Protocolo nº 751.181, feita aos
devedores fiduciantes **CARLOS ALBERTO NICOLAU JUNIOR** e sua
mulher **CRISTINA VERIDIANO NICOLAU**, já qualificados,
procede-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE DO IMÓVEL**
constituída fiduciariamente através do R.10 desta
matrícula, em nome da credora fiduciária **HESA 49 -**
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, pelo valor
de R\$277.591,55. PROTOCOLO Nº 751.181 de 08/03/2023.

Selo: 113779331WH002045156VK25V
CNM: 113779.2.0269917-36

- ☐ Francisco Raymundo - Oficial
☐ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
☒ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada
☐ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
☐ Degenila M. de S. Zambelli - Substituta

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO PRECISA DE AUTORIZAÇÃO

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital