



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

## CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0078342-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

Nº78.342

FICHA

Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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 11**, situado no **1º 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, Bairro 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) suíte, 1 (um) banho, 1 (um) WC, cozinha, área de serviço e terraço técnico; possui área privativa de 101,250ms², área comum construída (projeto) 71,984ms²; área total construída (projeto) de 173,234ms²; área de uso comum de 99,730ms², área real total de 200,980ms²; 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:** *Marcel Lopes Batista*  
P.231892 (prenotado em 30/03/2017)  
**Marcel Lopes Batista**  
Escrivente Autorizado

**O OFICIAL:**

*Bel. Marcete Guizon de Arruda*  
Substituto do 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 111567.2.0078342-75

MATRÍCULA  
Nº78.342

FICHA  
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.:** *parcela por Batista*  
P.231892 (prenotado em 30/03/2017) e P.231892 (prenotado em 30/03/2017)

*Marcel Lopes Batista*  
Assinatura Autorizada

**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 111567.2.0078342-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

MATRÍCULA

FICHA

Nº78.342

Nº02

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. **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) 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.

"continua no verso"

CNM 111567.2.0078342-75

MATRÍCULA  
Nº78.342

FICHA  
Nº02  
VERSO

**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 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 111567.2.0078342-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

MATRÍCULA

FICHA

Nº78.342

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 convencionalado, 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) 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 111567.2.0078342-75

MATRÍCULA  
Nº78.342FICHA  
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 Físicos 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.AUTº.:** *Amarel Lopes Batista*

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

*Amarel Lopes Batista*  
Escritor Autorizado**SFSA**

"continua na ficha nº04"

CNM 111567.2.0078342-75

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, 14 de setembro de 2017.

MATRÍCULA

Nº 78.342

FICHA

Nº04

**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)

Benjamin 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 importância de **R\$ 58.290.757,39** e considerando as tratativas entre as

"continua no verso"

CNM 111567.2.0078342-75

MATRÍCULA

Nº78.342

FICHA

Nº04

VERSO

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.:

P.246.383 - (prenotado em 18/01/2018)

João Roberto de Araujo  
Escritor Autorizado

MBSP

Av.5 - **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Em 20 de setembro de 2019 - (Prenotação nº 272.462 de 12/09/2019).

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 15 de abril de 2019, 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, Av.6, Av.9 e Av.10 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 **15/04/2019**, a importância de **R\$ 27.952.208,51**, na forma e condições do aditivo, 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 - Em 23/01/2019, foi alterado a data de vencimento da dívida de 26/01/2019 para 26/02/2019
- 2 - Em 23/01/2019, foi alterado vencimento da primeira prestação de 26/02/2019 para 26/03/2019

(continua na ficha 05)

CNM 111567.2.0078342-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**DE MOGI DAS CRUZES**

*Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7*

MATRÍCULA  
**78.342**

FICHA  
**05**

20 de setembro de 2019

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.

Selo Digital nº 111567331CK000062913BU19Y.

**ESC. AUTº.:**

Benjamim Galdino da Silva

**Av.6 - CADASTRO MUNICIPAL**

Em 11 de agosto de 2020 - (Prenotação nº 279.126 de 03/08/2020).

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, passado em São Paulo, SP, aos 23 de abril de 2020, à vista da Consulta Cadastro Imobiliário, emitida em 06 de agosto de 2020, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 11.022.005.001-3.**

Selo Digital nº 111567331IT000113005TH20P.

**ESC. AUTº.:**

Rafael da Silva Pires

**Av.7 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 11 de agosto de 2020 - (Prenotação nº 279.126 de 03/08/2020).

Ficam canceladas as **Av.1, Av.2, Av.3, Av.4 e Av.5** desta, à vista do Instrumento Particular, passado em São Paulo, SP, aos 14 de julho de 2020, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo

(continua no verso)

CNM 111567.2.0078342-75

MATRÍCULA  
78.342

FICHA  
05

VERSO

recebido uma parcela da dívida originária de **R\$ 77.515.000,00**, deu plena e geral quitação da hipoteca referente à unidade autônoma objeto desta a **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e MPD ENGENHARIA LTDA**, todas já qualificadas. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R\$ 96.669.272,59**.

Selo Digital nº 111567331QY000113007UV206.

**ESC. AUT.:**

Rafael da Silva Pires

**R.8 - VENDA E COMPRA**

Em 11 de agosto de 2020 - (Prenotação nº 279.126 de 03/08/2020)

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, passado em São Paulo, SP, aos 23 de abril de 2020, a proprietária **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ISRAEL GOMES DA SILVA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CIRG nº 39.725.523-8-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 397.154.738-90, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antônio Vergaças, nº 200, Apto 42, Bloco 2, bairro Jardim Armênia, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R\$ 794.682,77**, pagável na seguinte forma: valor já recebido anteriormente R\$ 86.268,30 e valor a pagar por conta do preço ajustado, corrigido até a presente data, pelos índices pactuados no instrumento particular de origem de R\$ 708.414,47 a credora: Hesa 52 - Investimento Imobiliários Ltda, em decorrência do instrumento particular de promessa de venda e compra, datado de 21 de setembro de 2019, não levado a registro. Foi apresentada a guia de ITBI nº 1.643/2020, recolhida no valor de R\$ 15.893,65.

Selo Digital nº 111567321XA000113008XR20L.

**ESC. AUT.:**

Rafael da Silva Pires

(continua na ficha 06)



CNM 111567.2.0078342-75  
CNM 111567.2.0078342-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

11 de agosto de 2020.

MATRÍCULA  
78.342

FICHA  
06

**R.9 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 11 de agosto de 2020 - (Prenotação nº 279.126 de 03/08/2020)

Pelo Instrumento Particular com força de escritura pública, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, passado em São Paulo, SP, aos 23 de abril de 2020, **ISRAEL GOMES DA SILVA**, já qualificado, **alienou fiduciariamente** a credora: **HESA 52 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 708.414,47**, pagável da seguinte forma: 1) R\$ 12.000,00, através de 06 (seis) parcelas no valor de R\$ 20.060,51, já acrescida de juros de 10,80% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 30/05/2020; 2) - R\$ 696.414,47, através de 234(duzentos e trinta quatro) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 7.276,78 cada uma, já acrescida de juros de 10,80% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 30/11/2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Sendo que todas prestações representativas do saldo devedor serão reajustadas pela variação do IGP-M - Índice Geral de Preços e Mercado da pela Fundação Getúlio Vargas, mensal e cumulativamente, pagável na forma e demais condições do instrumento. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 794.682,77.

Selo Digital nº 111567321DT000113009XM20F.

**ESC. AUTº.:**

Rafael da Silva Pires

**Av.10 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 19 de novembro de 2025. (Prenotação nº 332.241 de 19/05/2025).

Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 21 de outubro 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 26 da Lei nº 9.514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mogi das Cruzes, SP, e publicação de editais online, nas datas de 10, 11 e 12 de setembro de 2025, feita ao devedor fiduciante mencionado no **R.9** desta matrícula, que não se manifestou

**continua no verso**

CNM 111567.2.0078342-75  
CNM 111567.2.0078342-75

MATRÍCULA

78.342

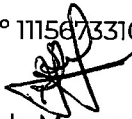
FICHA

06

VERSO

ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 7391/2025, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$794.682,77.**

Selo digital nº 111567331000000067761825W

**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

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE

Protocolo Nº 332241

**CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula nº 78342 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 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, 19 de novembro 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\$ 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: 1115673C3000000067806125W

**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"**