



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

## CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0075949-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA  
Nº75.949

FICHA  
Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes,

30 de julho de 2013.

F.C.1.186/M.64.839/AP.271

**IMÓVEL:** A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 271**, situado no **27º ANDAR**, do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO MY HELBOR PATTEO MOGILAR**", localizado na **AVENIDA PREFEITO CARLOS FERREIRA LOPES, Nº 635**, na Vila Mogilar, Bairro do mesmo Nome, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrito e caracterizado: contendo sala de estar/jantar, terraço, 1 (um) dormitório, banho, cozinha e área de serviço; possui área privativa de 49,41 m2, área comum de 55,15 m2, área total de 104,56 m2, fração ideal no terreno de 0,003864620%. **Com o direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem, sujeita a utilização de manobrista.**

**PROPRIETÁRIA:** **HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.503.052/0001-58.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.2/M.64.839 de 10/12/2012 (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**), deste registro.

**CONTRIBUINTE:** 11.022.003.000.0 (em área maior).

**ESC.AUTº:**

Protocolo nº 187.653

**Benjamin Galvão da Silva**  
Escrivente Autorizado

**O OFICIAL:**

**Bel.ª Célia G. G. De Arruda Senhores**  
Substituta do Oficial

**R.1 - PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)**

Pelo Instrumento Particular, com força de escritura pública, na forma do §5º do artigo nº 61, da Lei Federal nº 4.380, de 21.08.1964, e pelo art. 1º da Lei Federal nº 5.049, de 29.06.1966, combinado com o art. 26, do Decreto-Lei nº 70, de 21.11.1966, passado em São Paulo, SP, aos 24 de abril de 2013 (acompanhado do Anexo I), a proprietária **HESA 136 - 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, **EM PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, a **UNIDADE AUTÔNOMA FUTURA** vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula (inclusive outras), em garantia da dívida de **R\$ 36.810.000,00** (conforme R.5 - Matrícula nº 64.839, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis), adquirida pela abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais na forma

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075949-76

MATRÍCULA  
Nº75.949

FICHA  
Nº01  
VERSO

e condições do título, e será aplicado na conclusão do empreendimento do residencial "**CONDOMÍNIO MY HELBOR PATTEO MOGILAR**", 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 24.10.2015, tendo como data de vencimento da dívida em 24.06.2016; 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 12,28% ao ano e 13,00% ao ano; vencimento da primeira prestação em 24.07.2016, 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 136 - Investimento Imobiliários Ltda, apresentou a CND Negativa do INSS nº 000432013-21037052, com data de emissão de 08.05.2013, válida até 04.11.2013, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 5EE4.62C6-C8F0.FEE0, com data de emissão de 22.04.2013, válida até 19.10.2013. Mogi das Cruzes, 30 de julho de 2013.

**ESC.AUTº.:**

Protocolo nº 187.653

Benjamim Galdino da Silva  
Escrivente Autorizado

BGS

## Av.2 - **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Re-Ratificação, passado em Osasco, SP, aos 30 de junho de 2014, o **BANCO DO BRADESCO S/A, HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e MPD ENGENHARIA LTDA**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumento particular com caráter de escritura pública objeto do R.5 da matrícula nº 64.839 (R.1 desta), para ficar constando a seguinte alteração: **Prorrogação do prazo de obra, prazo de carência em face da modificação das datas de liberação das parcelas previstas no cronograma físico-financeiro inicial, ficando as datas previstas para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação alteradas para 24/01/2016, 24/09/2016 e 24/10/2016, respectivamente.** Ficam mantidas e, assim, integralmente ratificadas a hipoteca constituída, salvo as unidades já

"continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0075949-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DE MOGI DAS CRUZES**

MATRÍCULA  
Nº75.949

FICHA  
Nº02

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 04 de setembro de 2014.

F.C.1.186/M.64.839/AP.271

desligadas da hipoteca até a data do efetivo registro deste instrumento. As Partes ratificam, todas e demais cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituída, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins de direito. Mogi das Cruzes, 04 de setembro de 2014.

**ESC. AUT.º**

196.839 (Prenotado em 11/07/2014)

Benjamim Galdino da Silva  
Escritor Autorizado

**BGS**

**Av.3 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Re-Ratificação, passado em Osasco, SP, aos 10 de dezembro de 2015, o **BANCO DO BRADESCO S/A, HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e MPD ENGENHARIA LTDA**, todas já qualificadas, resolveram de comum acordo aditar o instrumentos objetos dos **R.5 e Av.6** da matrícula nº 64.839 (**R.1 e Av.2** desta), para ficar constando a seguinte alteração: **Prorrogação do prazo de obra, prazo de carência em face da modificação das datas de liberação das parcelas previstas no cronograma físico-financeiro inicial, ficando as datas previstas para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação alteradas para 24/03/2016, 24/11/2016 e 24/12/2016, respectivamente**, por consta da prorrogação concedida, será cobrada a taxa de 1,0% a.a. sobre o saldo devedor existente na data da realização da prorrogação, sendo que a referida taxa será calculada pelo prazo prorrogado e cobrada mediante débito na conta corrente 700168-1 de titularidade do(a,s) devedor(a,es,s), mantida na agência 3374-P, no valor de R\$ 51.682,15, que o(a,s) devedor(a,es,s), desde já, autoriza(m) em caráter irrevogável e irretratável, na forma e demais condições do instrumento. Ficam mantidas e, assim, integralmente ratificadas a hipoteca constituída, salvo as unidades já desligadas da hipoteca até a data do efetivo registro deste instrumento. As Partes ratificam, todas e demais cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no contrato inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as garantias nele constituída, ficando claro que tudo o que ora se avençou integra-o para todos os fins de direito. Mogi das Cruzes, 12 de fevereiro de 2016.

**ESC. AUT.º**

213.962 (Prenotado em 25/01/2016 - contratado em 11/02/2016)

Benjamim Galdino da Silva  
Escritor Autorizado

**BGS**

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075949-76

MATRÍCULA  
Nº75.949FICHA  
Nº02  
VERSO**Av.4 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo instrumento particular de Aditamento, modificação e ratificação à Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avenças nº 698.653-6, passado em São Paulo, SP, aos 28 de março de 2016, devidamente assinado, **BANCO BRADESCO S/A, HESA 136 - 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.5** e as **Av.6 e Av.8** da matrícula nº 64.839 (R.1, Av.2 e Av.3 desta matrícula), a saber: **CLÁUSULA SÉTIMA: "DA INTERVENIÊNCIA"**: O (a,s) Interviente(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: 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 convencionado, 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 irretratáveis, 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

> "continua na ficha nº03"



CNM 111567.2.0075949-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA  
Nº75.949FICHA  
Nº03

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2016.

F.C.1.186/M.64.839/APTO 271

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\$ 4.500.000,00  
 A) Valor abertura de crédito..... R\$ 41.310.000,00  
 B) B) Valor do saldo devedor..... R\$ 34.739.858,17  
 9. Número de parcelas do contrato original.....38  
 10. Número de parcelas liberadas..... 36  
 10.1 Valor liberado..... R\$ 34.108.146,00  
 11. Número de parcelas retidas..... 00  
 12. Número de parcelas à liberar.....02  
 13. Parcelas de liberações em reais conforme evolução da obra:

<b>DT BASE</b>	<b>LIBERAÇÃO</b>	<b>SUPLEMENT.</b>	<b>%A SER LIBERADO S/ VALOR SUPLEMENTADO</b>
24/04/2016	37	4.275.000,00	95,00%
24/05/2016	38	225.000,00	5,00%
		<b>4.500.000,00</b>	<b>100,00%</b>

- 14 A) Data da liberação da primeira parcela da suplementação... 24.04.2016  
 B) Data base da apuração do saldo devedor..... 24.03.2016  
 C) Percentual de liberação da primeira parcela..... 95,00%  
 15. Número da conta corrente do devedor..... 700168-1  
 16. Agência bancária do devedor 3374-P /AG.EMP.M.DAS CRUZES, BCO 237  
 17. Taxa de juros nominal e efetiva..... 8,93% A.A 9,30% A.A.  
 18. Seguro Danos Físicos na Obra..... R\$0,00  
 19. Data do vencimento da dívida..... 24.11.2016  
 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 01/12/2015, com base na Portaria  
 Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, válida até

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075949-76

MATRÍCULA  
Nº75.949

FICHA  
Nº03

VERSO

**29/05/2016**, sob o código de controle 7701.8011.4807.C492.  
**CLÁUSULAS ESPECIAIS:** para constar que o devedor tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência de 28.01.2015 até 28.12.2017, a taxa de juros será a de 9,30% A.A (efetiva) e 8,93% A.A (nominal), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do contrato inicial. Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2016.

**Nilce Lea Montemor**

Escrevente Autorizado

**ESC.AUTº.:**

Protocolo nº216594 - Prenotado em 08/04/2016

**SGJ**

**Av.5 - RETIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO (VAGA DE GARAGEM)**

Pelo requerimento passado nesta cidade, aos 20 de abril de 2016, devidamente assinado, procede-se à presente averbação para fazer constar que tendo em vista a retificação da incorporação imobiliária objeto da Av.10 da matrícula nº 64.839, deste Registro, o imóvel desta matrícula tem o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem, **indeterminada, localizada indistintamente no subsolo, 1º e 2º sobressolos ou no térreo**, sujeita a utilização de manobrista. Mogi das Cruzes, 05 de maio de 2016.

**Nilce Lea Montemor**  
Escrevente Autorizado

**ESC.AUTº.:**

217.023 (Prenotado em 20.04.2016)

**RSP**

**Av.6 - TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DA MATRÍCULA**

Conforme Av.12 e R.13 na matrícula de origem nº 64.839, foi averbada a conclusão do empreendimento objeto desta matrícula e registrada a Instituição e Especificação de Condomínio, ficando transformada a presente, em nova matrícula, de unidade autônoma concluída. Mogi das Cruzes, 05 de maio de 2016.

**Nilce Lea Montemor**

Escrevente Autorizado

**ESC.AUTº.:**

217.025 (Prenotado em 20.04.2016)

**RSP**

"continua na ficha nº04"

CNM 111567.2.0075949-76

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, 03 de janeiro de 2017

MATRÍCULA

Nº 75.949

FICHA

Nº 04

**Av.7 - 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 outubro de 2016, devidamente assinado, o **BANCO DO BRADESCO S/A, HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumentos objetos dos R.5, Av.6 Av.8 e Av.9 da matrícula nº 64.839 (**R.1, Av.2, Av.3 e Av.4** desta), para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária, a dívida da devedora atinge nesta data **25/10/2016**, a importância de **R\$ 31.854.981,17** 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: **Alteração da data de vencimento da dívida de 24/11/2016 para 24/05/2017 e alteração da data de vencimento da primeira prestação de 24/12/2016 para 24/06/2017**, 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, 03 de janeiro de 2017.

**ESC.AUTº..**

226.110 (Pratado em 27/12/2016)

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

**BGS**

**Av.8 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avencas, nos termos do artigo nº 17, inciso I e artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, passado em Osasco, SP, aos 23 de junho de 2017, devidamente assinado, o **BANCO DO BRADESCO S/A, HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumentos objetos dos R.5, Av.6 Av.8, Av.9 e Av.14 da matrícula nº 64.839 (**R.1 e aditivos posteriores objeto desta**), para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária havidas, a dívida da devedora atinge nesta data **23/06/2017**, a importância de **R\$ 27.302.254,76** e considerando as tratativas entre as

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075949-76

MATRÍCULA  
Nº75.949

FICHA  
Nº04  
VERSO

partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as alterações a seguir:

- 1 - Em 19/05/2017, foi alterada a data de vencimento da dívida de 24/05/2017 para 24/06/2017
- 2 - Em 19/05/2017, foi alterada a data de vencimento da primeira prestação de 24/06/2017 para 24/07/2017
- 3 - Alteração da data de vencimento da dívida de 24/06/2017 para 24/11/2017
- 4 - Alterar o vencimento da primeira prestação de 24/07/2017 para 24/12/2017

Para constar que a prorrogação mencionada no primeiro quadro é formalizada pelo presente aditivo, no qual as partes ratificam plenamente todas as ocorrências acima mencionadas, caracterizando assim suas implantações neste aditivo, datado de 23/06/2017. Por conta da prorrogação concedida, será cobrada a taxa de 1% A.A. sobre o saldo devedor existente nesta data, sendo que a referida taxa será calculada proporcionalmente ao prazo prorrogado e cobrada mediante débito na agência 3374-P, conta corrente 700168-1 de titularidade da devedora, no valor de R\$ 136.171,69, que a devedora, dede já, autoriza em caráter irrevogável e irretratável. Considerando a conclusão da obra os valores não liberados serão desconsiderados para efeitos de consolidação do saldo devedor. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente da devedora a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro tarifas, 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, 10 de agosto de 2017.

ESC.AUTº.:

236.729 (Prenotado em 03/08/2017)

Benjamim Galdino da Silva

Escritor Autorizado

BGS

#### Av.9 - **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avencas, nos termos do artigo nº 17, inciso I e artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, passado em Osasco, SP, aos 23 de novembro de 2017, devidamente assinado, o **BANCO DO BRADESCO S/A, HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELBOR**

"continua na ficha nº 05"

CNM 111567.2.0075949-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

Nº75.949

FICHA

Nº05

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**DE MOGI DAS CRUZES**

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

Mogi das Cruzes,

07 de maio de 2018.

**EMPREENHIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumentos objetos dos **R.5, Av.6 Av.8, Av.9, Av.14 e Av.15** da matrícula nº 64.839 (**R.1 e aditivos posteriores objetos desta**), para ficar constando que: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária havidas, a dívida da devedora atinge nesta data **23/11/2017**, a importância de **R\$ 21.445.755,22** 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 -** Alterar a data de vencimento da dívida de 24/11/2017 para **24/08/2018**

**2 -** Alterar a data de vencimento da primeira prestação de 24/12/2017 para **24/09/2018**

Para constar a obrigação da devedora em liquidar junto ao credor em até 8 (oito) meses, os VMDS (Valor Mínimo de Desligamento) referentes as unidades vendidas à vista ou já quitadas pelos compradores, sendo certo que o não cumprimento de tal obrigação poderá acarretar o vencimento antecipado da dívida. Na data da inclusão do evento, será debitada da conta corrente da devedora a taxa de aditamento no valor mencionado no quadro tarifas, 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, 07 de maio de 2018.

**ESC. AUTº**

235.215 (Prebotado em 26/04/2018)

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

**BGS**

Av.10 - **ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Aditamento, Modificação e Ratificação ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e outras avencas, 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 outubro de 2018, devidamente assinado, o **BANCO DO BRADESCO S/A, HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELBOR EMPREENHIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumentos objetos dos **R.5, Av.6 Av.8, Av.9, Av.14, Av.15 e Av.16** da matrícula nº 64.839 (**R.1 e aditivos posteriores objetos desta**), para ficar constando que: Em

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075949-76

MATRÍCULA

Nº75.949

FICHA

Nº05

VERSO

virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária havidas, a dívida da devedora atinge nesta data **15/10/2018**, a importância de **R\$ 10.897.628,50** 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 - Em 23/08/2018, foi alterada a data de vencimento da dívida de 24/08/2018 para 24/09/2018**

**2 - Em 23/08/2018, foi Alterada a data de vencimento da primeira prestação de 24/09/2018 para 24/10/2018**

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, 07 de janeiro de 2019.

**ESG.AUTº:**

~~266.402 (Prenotado em 20/12/2018)~~

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

**BGS**

**Av.11 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Em 22 de abril de 2019 - (Prenotação nº 268.653 de 09/04/2019).

Fica cancelado o **R.1** e aditamentos objeto das averbações 02, 03, 04, 07, 08, 09 e 10 desta matrícula, à vista do Instrumento Particular passado em São Paulo, SP, em 11 de março de 2019, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo recebido o saldo devedor, deu plena e geral quitação do débito original de R\$ 36.810.000,00 (1.900.361,38 UFESP's = atualizado 2013/2019 = R\$ 50.416.587,51) a **Hesa 136 - Investimentos Imobiliários Ltda.**, já qualificada.

Selo Digital nº 111567331ID000033720ET195.

**O Escrevente Autorizado**

Jose Roberto de Araújo

(continua na ficha 06)

CNM 111567.2.0075949-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRÍCULA  
**75.949**

FICHA  
**06**

**DE MOGI DAS CRUZES**

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes,

22 de abril de 2019.

**R.12 - VENDA E COMPRA**

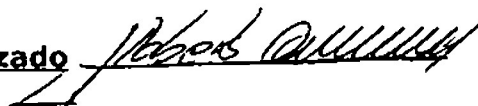
Em 22 de abril de 2019 - (Prenotação nº 268.654 de 09/04/2019)

Pela escritura lavrada em 18 de fevereiro de 2019, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Lº 1058, páginas 061/076, a proprietária **HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada **VENDEU** a **JOSÉ LUIZ CORREIA DA SILVA**, brasileiro, representante comercial, divorciado, conforme declarou-se, portador da CIRG nº 6.637.517 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 807.667.498-00, residente e domiciliado, na cidade de Suzano, na Alameda Tenente José Bernardino, nº 1369, Cidade de Cruzeiro do Sul, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R\$295.285,11**, pagável na seguinte forma: valor já pago anteriormente, por conta do preço ajustado, corrigido pelos índices pactuados no instrumento particular de origem R\$34.018,40; valor a pagar, por conta do preço ajustado, corrigido até a presente data, pelos índices pactuados no instrumento particular de origem R\$261.266,71, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Foi apresentada a Guia de ITBI devidamente recolhida e autenticada. INSS e Receita Federal: está declarado no título que o presente imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora.

Selo Digital nº 111567321WB000033722GI19X.

**O Escrevente Autorizado**

Jose Roberto de Araújo



**R.13 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Em 22 de abril de 2019 - (Prenotação nº 268.654 de 09/04/2019).

Pela escritura lavrada em 18 de fevereiro de 2019, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Lº 1058, páginas 061/076, **JOSÉ LUIZ CORREIA DA SILVA**, já qualificado, alienou fiduciariamente à credora: **HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, o **IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei Federal nº 9.514, de 20.11.1997, para a garantia do valor de **R\$261.266,71**, quantia que, será paga da seguinte forma: 1) R\$ 176.442,14 através de 177 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$

(continua no verso)



CNM 111567.2.0075949-76

MATRÍCULA  
75.949

FICHA  
06  
VERSO

1.960,09 cada uma, já acrescidas de juros de 10,98% a.a., calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25/02/2019 e as demais em igual dia dos meses subseqüentes e 2) R\$ 84.424,57, através de 15 parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$ 11.282,58 cada uma, já acrescidas de juros de 10,98% a.a., calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25/08/2019 e as demais em igual dia e mês dos anos subseqüentes, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Valor da avaliação fiduciária R\$295.285,11. INSS, Receita Federal e PGFN: consta do título, a declaração de que este imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora.

Selo Digital nº 111567321FX000033723HF19E.

**O Escrevente Autorizado**

Jose Roberto de Araújo

Av.14 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em 12 de dezembro de 2019 - (Prenotação nº 274.367 de 26/11/2019).

Pelo Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, lavrado em São Paulo, SP, aos 18 de fevereiro de 2019 e Anexos I, **HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada por seus procuradores: Roberval Lanera Toffoli, brasileiro, portador da CIRG nº 14.225.967-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 093.006.028-88, e Nelson Duarte, brasileiro, portador da CIRG nº 3.209.707-SSP/SP, inscrito CPF/MF nº 220.908.608-63, conforme procuração do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Livro nº 1.046, Páginas nºs 323/326, na qualidade de credora de **José Luiz Correia da Silva**, já qualificado, **EMITIU a Cédula de Crédito Imobiliário Integral Escritural nº 00271, série nº 0295**, no valor de **R\$ 261.266,71**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.13 desta matrícula, com prazo final em 25/10/2033, comparecendo como instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco nº 7, Sala nº 201, 2º Andar, inscrita no CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91.

(continua na ficha 07)

CNM 111567.2.0075949-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**DE MOGI DAS CRUZES**

MATRÍCULA

**75.949**

FICHA

**07**

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

12 de dezembro de 2019.

Selo Digital nº 111567331NC000078995AC191.

**ESC. AUTº.:**

Benjamin Galdino da Silva

**Av.15 - CANCELAMENTO DA AVERBAÇÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Em 18 de maio de 2022 - (Prenotação nº 298.268 de 06/05/2022).

Fica cancelada a **Av.14** desta matrícula, à vista Instrumento Particular de Pedido de Cancelamento de CCI, passado em São Paulo, SP, aos 24 de março de 2022, emitido pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, com sede na Capital do Estado Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco nº 07, Sala nº 2021, na qualidade de administradora da atual credora **OURINVEST REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CREDITO PRIVADO**, inscrita no CNPJ/MF nº 29.603.957/0001-04, com sede na Avenida Paulista, nº 1728 SL, 1º, 2º E 11º Andares, São Paulo, SP, acompanhando o presente a carta da **B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.346.601/0001-25, emitida em São Paulo, SP, aos 05 de abril de 2022, confirmando-a como detentora do Crédito Imobiliário. Por razões estratégicas da emissora ou em razão de quitação antecipada do saldo devedor a CCI supracitada foi recomprada pela emissora.

Selo Digital nº 111567331SC000248268OS228.

**ESC. AUTº.:**

Benjamin Galdino da Silva

(continua no verso)

CNM 111567.2.0075949-76

MATRÍCULA  
**75.949**

FICHA  
**07**

VERSO

**Av.16 - RE-RATIFICAÇÃO**

Em 18 de maio de 2022 - (Prenotação nº 298.177 de 04/05/2022).

Pela Escritura Pública de Retificação e Ratificação, lavrada aos 29 de abril de 2022, Livro nº 1.215, Páginas nºs 193/196, a **HESA 136 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **JOSÉ LUIZ CORREIA DA SILVA**, já qualificados, resolveram de comum acordo re-ratificar a escritura pública objeto do **R.13** desta matrícula, para ficar constando a seguinte alteração: Considerando os pagamentos já efetuados pelo comprador na forma estabelecida, as partes contratantes resolveram repactuar a forma de pagamento do saldo devedor ainda existente bem como estabelecimento de nova taxa de juros e índice de correção monetária, que na data de hoje importa em **R\$ 461.487,13**, salientando que não houve novação da dívida, mas sim, repactuação do saldo devedor devido inadimplemento nos pagamentos, para que o comprador pague à vendadora da seguinte forma: a) R\$ 60.000,00, por meio de 24 parcelas, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 2.761,84, a primeira delas com vencimento para 31/05/2022, e as demais no último dia dos meses subsequentes, onde já incluem juros de 10,20% ao ano; e b) R\$ 401.487,13, em 156 parcelas, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 5.525,53, a primeira delas com vencimento para 30/05/2024, e as demais no último dia dos meses subsequentes, onde já incluem juros de 10,20% ao ano, na forma da Tabela Price. Todas as prestações representativas do saldo devedor serão reajustadas pela variação do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, mensal e cumulativamente, na forma de demais condições da escritura.

Selo Digital nº 111567331VE000248193WW22T.

**ESC. AUTº:**

Benjamim Galdino da Silva

**continua na ficha 8**

CNM 111567.2.0075949-76,  
CNM 111567.2.0075949-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DE MOGI DAS CRUZES

CNS nº 11.156-7

23 de Dezembro de 2025

MATRÍCULA

**75.949**

FICHA

**08**

Av.17 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Em 23 de dezembro de 2025. (Prenotação nº 334.283 de 22/07/2025).

Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 27 de novembro de 2025, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados, após o cum

primento 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 136 - 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, feita ao devedor fiduciante mencionado no **R.13 e Av.16** desta matrícula, que não se manifestou ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 8633/2025, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R\$295.285,11.**

Selo digital nº 111567331000000068413125J

Escrevente:

Rubia Souza de Moraes

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

>

<b>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – COMARCA DE MOGI DAS CRUZES - SP</b>																							
<b><u>CERTIDÃO DE PROPRIEDADE</u></b>																							
<b>Protocolo Nº 334283</b>																							
<p><b>CERTIFICA MAIS</b>, que a presente reprodução da matrícula nº 75949 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.</p> <p>Mogi das Cruzes/SP, terça-feira, 23 de dezembro de 2025.</p> <p>Assinada digitalmente por <b><u>BEL. DIRCEU DE ARRUDA - OFICIAL</u></b></p> <p>Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.</p> <table border="1"><tr><th>Oficial</th><th>Estado</th><th>Fazenda</th><th>Reg. Civil</th><th>Trib.Just</th><th>Min.Púb</th><th>ISS</th><th>Total</th></tr><tr><td>R\$ 44,20</td><td>R\$ 12,56</td><td>R\$ 8,60</td><td>R\$ 2,33</td><td>R\$ 3,03</td><td>R\$ 2,12</td><td>R\$ 1,33</td><td>R\$ 74,17</td></tr></table> <p>Selo Digital: 1115673C3000000068447425J</p> <p><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></p> <p><b>"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"</b></p>								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
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																

