

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

matrícula

151911

ficha

01

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

Livro nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL:- A SALA COMERCIAL Nº 1703, localizada no 17º PAVIMENTO do "EDIFÍCIO HELBOR OFFICES SÃO VICENTE", situado à Rua XV de Novembro, nº 576, Centro, nesta cidade e comarca de São Vicente, possui a área privativa de 45,82 m², área comum total de 32,43 m², perfazendo a área total de 78,25 m², fração ideal de terreno de 0,001827028.

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 12-00441-0072-00576-000 (ÁREA MAIOR).

PROPRIETÁRIA:- HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 12.863.339/0001-05.

REGISTRO ANTERIOR:- R. 3/142.761, de 14 de setembro de 2012, deste Registro de Imóveis. São Vicente, em 19 de maio de 2016.

O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA

Av.1 em 19 de maio de 2016.

Conforme R. 6/141.761, de 28 de fevereiro de 2013, consta que sobre o imóvel desta matrícula, além de outras unidades, incide ônus hipotecário de primeiro grau em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, para garantia da dívida de R\$72.080.000,00 e condições constantes do título, ficando excluídas da hipoteca as SALAS nºs 1009, 1010 e 1614 e às LOJAS "A", "B", "C" e "D". Pela Av. 7/142.761, a devedora HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, cedeu fiduciariamente todos os direitos creditórios ao credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., exceção feita às unidades já excluídas da hipoteca. Pela Av. 8/141.762, consta que a incorporadora HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., submeteu a incorporação do EDIFÍCIO HELBOR OFFICES SÃO VICENTE ao regime de AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A da Lei 4591/64, com a redação do artigo 53 da Lei 10.931/2004. Pela Av. 11/142.761, consta que a devedora HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., constituiu como reforço de garantia às obrigações constantes do título, em favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., fiança bancária, por meio da Carta de Fiança nº 2073.662-3, emitida pelo BANCO BRADESCO S/A. no valor de R\$ 24.000.000,00.

O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.251

Av.2 em 19 de maio de 2016.

Procede-se esta averbação à vista do requerimento de 29 de abril de 2016, para constar que a proprietária HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, representada por Nelson Duarte, RG. 3.209.707-SSP/SP e CPF/MF nº 220.908.608-63 e Eduardo Akira Sugino, RG. 27.295.181-4-SSP/SP e CPF/MF nº 294.016.948-93, autorizou a abertura desta matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO, RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.251

CONTINUA NO VERSO



matrícula

151911

ficha

01

Livro nº 2 - Registro Geral

Av. 3, em 20 de junho de 2016.

Conforme Av. 17, de 20 de junho de 2016, feita na matrícula 141.761, consta que, por instrumento particular datado de 18 de abril de 2016, na forma das Leis nºs 4380/64 e 5049/66, o credor hipotecário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por Bruno Moreira Carino, e Célia Barbosa de Moura, e a proprietária HESA 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representada por Henrique Borentein, e na qualidade de fiador, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., representada por Henrique Borentein, aditaram a Carta de Fiança nº 2.073.662-3 mencionada na Av. 1 desta matrícula, para constar que a partir da data do título, ou seja 18 de abril de 2016, o valor da fiança bancária passa a ser de R\$ 26.590.414,15, cujo prazo de vigência continua a ser o mesmo estabelecido no contrato que deu origem ao R. 6/152404, garantindo todas as obrigações decorrentes do financiamento concedido até a sua efetiva e integral liquidação. Foram ratificados todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato.

O OFICIAL SUBSTITUTO,

RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.974

Av. 4, em 16 de março de 2018.

Procede-se esta averbação nos termos do inciso I, letra "a" do artigo 213 da Lei 6.015/73, com a redação dada pelo artigo 59 da Lei 10.931/2004, para constar o número correto da matrícula aludida nas averbações nºs 1 e 3, qual seja, 142.761, e não como antes consignado.

O OFICIAL DESIGNADO,

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 468.787

Av. 5, em 16 de março de 2018.

Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 6, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº 12-00441-0072-00576-295, conforme se verifica da certidão de valor venal emitida para o exercício de 2017, pelo Departamento de IPTU da Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL DESIGNADO,

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 468.787

=CONTINUA NA FICHA nº 2=

CNM: 123612.2.0151911-83

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente

ESTADO DE SÃO PAULO

Nelson Roberti da Costa - OFICIAL

matrícula
151911

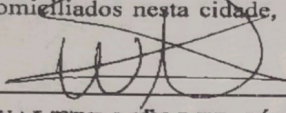
ficha
02

Livro nº 2 - Registro Geral

R. 6, em 16 de março de 2018.

Por escritura de 31 de julho de 2017, lavrada no 8º Tabelião de Notas da comarca de Santos/SP (Lº 512, fls. 29), a proprietária HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 12.803.339/0001-05, representada por Henrique Borenstein, RG. 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF nº 107.102.488-49, *transmitiu o imóvel*, objeto desta matrícula, *por venda feita*, a ALYSON CARLOS PEREIRA MOURA, RG. 41.748.389-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 333.241.558-19, e WLADimir PEREZ LEMOS FILHO, RG. 46.003.346-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 355.866.158-35, brasileiros, empresários, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Jacob Emmerich, nº 60, apto. 1011, pelo valor de R\$190.465,96.

O OFICIAL DESIGNADO,

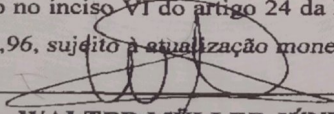

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 468.787

R. 7, em 16 de março de 2018.

Por escritura referida no registro anterior, os adquirentes ALYSON CARLOS PEREIRA MOURA e WLADimir PEREZ LEMOS FILHO, já qualificados, *alienaram o imóvel*, objeto desta matrícula, e *todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em caráter fiduciário*, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, inscrita no CNPJ sob nº 12.803.339/0001-05, representada por Henrique Borenstein, RG. 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF nº 107.102.488-49, para garantia da dívida de R\$ 171.465,96, que, corrigida monetariamente, será amortizada por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Tabela Price e reajustáveis na forma estabelecida no título, nelas incluídos juros à taxa de 12% ao ano e demais encargos e acessórios contratuais, sendo que a primeira prestação, no valor de R\$2.422,29, tem vencimento previsto para 25 de setembro de 2017 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, constando do título pena de multa e outras condições. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, o valor do imóvel dado em garantia fiduciária é de R\$ 190.465,96, sujeito a atualização monetária.

O OFICIAL DESIGNADO,


WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 468.787

CONTINUA NO VERSO

matrícula

151911

ficha

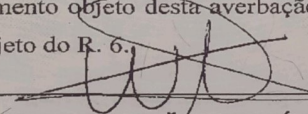
02

Livro nº 2 - Registro Geral

Av. 8, em 20 de março de 2019.

Procede-se esta averbação à vista do requerimento datado de 26 de fevereiro de 2019, para constar que conforme Avs. 438 e 439/142.761, consta que, nos termos do instrumento particular denominado 5º aditivo – financiamento imobiliário à produção nº 1506/12, de 21 de dezembro de 2017, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., representado por Vânia Ângelo Pereira, RG. 30.127.893-3-SSP/SP e CPF/MF nº 295.483.968-66 e Emanoel Curvelo Lucena de Lima, RG. 30.486.666-0-SSP/SP e CPF/MF nº 024.363.908-43. e HESA 105 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 12.803.339/0001-05, representada por Henrique Borenstein, RG. 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF nº 107.102.488-49, ADITARAM a hipoteca e a cessão fiduciária objetos do R. 6 e Av. 7 daquela matrícula, para ficar consignado que foram substituídos os prazos de financiamento pelos prazos indicados no título, com o período da construção tendo início em 8 de agosto de 2013 e término em 8 de março de 2016. o período de carência tem início em 9 de março de 2016 e término em 8 de fevereiro de 2018; a data do vencimento do financiamento está fixada para 8 de março de 2018 e o prazo total do financiamento é de 64 meses, estabelecendo as partes que, a partir de 30 de outubro de 2017, o valor dos juros corresponde ao resultado da aplicação do percentual da taxa nominal de juros de 0,986358% ao mês, taxa efetiva de 12,500000% ao ano, sobre o saldo devedor atualizado na forma prevista no contrato de financiamento, e que nos termos do instrumento particular denominado 6º aditivo – financiamento imobiliário à produção nº 1506/12, de 25 de abril de 2018, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., representado por Vânia Ângelo Pereira, RG. 30.127.893-3-SSP/SP e CPF/MF nº 295.483.968-66 e Emanoel Curvelo Lucena de Lima, RG. 30.486.666-0-SSP/SP e CPF/MF nº 024.363.908-43. e HESA 105 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 12.803.339/0001-05, representada por Henrique Borenstein, RG. 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF nº 107.102.488-49, ADITARAM a hipoteca e a cessão fiduciária objetos do R. 6 e Av. 7 daquela matrícula, para ficar consignado que foram substituídos os prazos de financiamento pelos prazos indicados no título, com o período da construção tendo início em 8 de agosto de 2013 e término em 8 de maio de 2018, o período de carência tem início em 9 de março de 2016 e término em 8 de maio de 2018; a data do vencimento do financiamento está fixada para 8 de junho de 2018 e o prazo total do financiamento passa a ser de 67 meses. As partes ratificaram todos os demais itens, cláusulas e condições do contrato, que não tenham sido alteradas pelo instrumento objeto desta averbação, especialmente no que se referem à garantias constituídas pela hipoteca objeto do R. 6.

O OFICIAL DESIGNADO,


WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 476.382

CONTINUA NA FICHA Nº 3

CONTINUA NA FICHA Nº 3

matrícula

151.911

ficha

03

Livro nº 2 - Registro Geral

25/04/2025, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, onde já incluem juros de 10,98% a.a., na forma da Tabela Price, com as demais condições constantes do título.

Antonio Vinicius Martins de Almeida, _____

Escrevente Autorizado

Selo digital: 1236123311016900528669241

REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
COMARCA DE SÃO VICENTE
Luz Leite Filho
Substituto do Oficial

AV-11 / M - 151.911- CONSOLIDAÇÃO

Averbado em 27 de outubro de 2025 - Prenotação nº 542.206 de 28/05/2025

A requerimento do credor fiduciário **HESA - 105 INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, adiante qualificado, instruído com guia de recolhimento do imposto sobre transmissão intervivos (ITBI), promove-se a presente averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **HESA - 105 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ sob o nº 12.803.339/0001-05 com sede na cidade de Mogi das Cruzes, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Amênia. Os fiduciantes foram intimados para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia, digitalizado integralmente nesta data. O prazo transcorreu sem purgação da mora. Foi atribuído à consolidação o valor de **R\$ 190.465,96**. Valor venal: **R\$ 179.426,70**.

Ana Carolina Rodrigues da Cruz, _____

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1236123311DA7F0054220625U

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

151.911



**Registro de Imóveis e Anexos de São
Vicente**

Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Caleb Matheus de Ribeiro Miranda

+542206+

Protocolo nº 542206

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade. CERTIFICO que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973. CERTIFICO AINDA que, a presente é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º, do art. 19, da Lei nº 6.015/1973.

CERTIFICO que, para **Matrizes de parcelamentos e condomínios, conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma**, deverá ser emitida **certidão específica do lote e quadra ou da unidade em questão**. As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.

CERTIFICO que, com relação às ordens de indisponibilidade recepcionadas na Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), e recepcionadas nesta serventia, foram identificados os seguintes números de CPF/CNPJ no indicador pessoal desta matrícula com relação aos quais constava a restrição à indisponibilidade, devendo ser considerados como incidentes nessa matrícula somente aqueles que sejam relativos a atuais titulares de direitos:

CNPJ: 90.400.888/0001-42 - Ordem(ns): 202510.1712.04326059-IA-396

CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, **sempre deve ser consultada a Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), para verificar a existência de ordens de indisponibilidade**, uma vez que, nos termos do item 407 das NSCGJ, que assim dispõe: "A consulta à Central nacional de indisponibilidade de Bens(CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.

CERTIFICO que, com relação aos **imóveis do Município de Praia Grande**, estes passaram a ser registrados **naquele Registro de Imóveis a partir de 14/06/1984**, junto ao qual deve ser consultada sua situação atual.

CERTIFICO que aos **imóveis em área de marinha** aplica-se o regulamento legal: Decreto Lei nº 9.760 de 05 de setembro de 1946, Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987 e Lei 9.636 de 15 de maio de 1998.

São Vicente, 30 de outubro de 2025.

Natascha Rosana Martins, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

A presente certidão, já cotada no título, tem a finalidade de complementá-lo.

Selo Digital: 1236123C318E1F0054220625D



EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=3805EDAF-61A4-4AA7-BFAD-91A0DA161502>