



Valide aqui este documento

CNM: 108506.2.0048803-61

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 01

Matrícula Nº

Data: 24 de Novembro de 2016.

IMÓVEL: Sala Comercial 707, do Helbor Dual Offices & Corporate, localizado no 6º andar ou no 7º pavimento, situado na rua Expedicionário Holz, nº 550, bairro América, neste município de Joinville, com área total de **55,38 m²**, área privativa de 29,86 m², área comum de 25,52 m², fração ideal 0,3279%, equivalente a 6,55 m² do terreno com área total de 1.997,90 m².
Proprietária: HESA 102 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.803.647/0001-30, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, bairro Centro, no município de Mogi das Cruzes/SP.
Registro Anterior: Matrícula nº do Livro 2 de RG deste 2º Ofício de Registro de Imóveis - Comarca de Joinville.

Emolumentos: R\$ 6,80.

Luana Hepp - Escrevente de Registro *Luana Hepp*

AV.-1- - Em 24 de Novembro de 2016. - **Hipoteca.**

Conforme consta no R.11 da matrícula 34.222 (registro anterior), permanece em vigor a hipoteca de primeiro grau em favor do **Banco Santander (Brasil) S/A.** Protocolo: 105.795, 11 de Novembro de 2016. Emolumentos: R\$ 92,20. Valor do selo: R\$ 1,70. Selo de fiscalização: EML14732-HVLS.

Luana Hepp - Escrevente de Registro *Luana Hepp*

AV.-2- - Em 21 de junho de 2017. - **Cancelamento de Hipoteca.**

Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de hipoteca, firmado pelo Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 07/06/2017, faço o cancelamento do registro de hipoteca constante na **Av.1** supra. Protocolo: 108.527, 22 de Maio de 2017. Emolumentos: R\$ 101,40. Valor do selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: ESL71925-TIS3.

Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta *Jessica T. M. Correa*

R.-3- - Em 19 de junho de 2017. - **Alienação Fiduciária.**

Devedora Fiduciante: HESA 102 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.803.647/0001-30, com sede na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, bairro Jardim Armênia, no município de Mogi das Cruzes/SP. Devedoras: HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 49.263.189/0001-02, com sede na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Edifício Corporate, Condomínio Helbor Concept, bairro Jardim Armênia, no município de Mogi das Cruzes/SP; HESA 70 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.520.465/0001-27, com sede na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept - Ed. Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes/SP; HESA 43 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ

Continua no verso ...

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>



Valide aqui
este documento

CNM: 108506.2.0048803-61

Continuação da Matrícula Nº

01v

09.607.814/0001-63, com sede na avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, na cidade de Mogi das Cruzes/SP; HESA 65 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.520.366/0001-45, com sede na avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, na cidade de Mogi das Cruzes/SP; HESA 20 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.520.514/0001-21, com sede na avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, na cidade de Mogi das Cruzes/SP; HESA 79 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.052.773/0001-09, com sede na avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, na cidade de Mogi das Cruzes/SP; HESA 66 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.520.514/0001-21, com sede em avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, na cidade de Mogi das Cruzes/SP; HESA 113 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.857.361/0001-38, com sede na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, bairro Jardim Armênia, Helbor Concept - Ed. Corporate, no município de Mogi das Cruzes/SP. Credora fiduciária: **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, CNPJ 09.304.427/0001-58, com sede na avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 5º andar, no município de São Paulo/SP. Conforme instrumento particular de alienação fiduciária de imóveis em garantia e outras avenças, emitido em 16/05/2017 e primeiro aditamento ao instrumento particular de alienação fiduciária de imóveis em garantia e outras avenças, emitido em 06/06/2017, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 100.000.000,00. Prazo: 48 meses. Vencimento da 1ª parcela: 16/06/2017 e as demais na mesma data dos meses subsequentes. Vencimento da última parcela: 17/05/2021. Juros remuneratórios: 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos interfinanceiros - DI de 1 dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP S.A - taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 1,80% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos durante o período de vigência das CCB. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 169.999,99. FRJ: 0000.50020.1324.9834, recolhido o valor de R\$ 5.280,00 em 02/06/2017 (valor este que abrange os imóveis matriculados sob os nºs 48.813 à 48.812, 48.808 à 48.806, 48.803 à 48.800, 48.797 à 48.795). Prazo de carência: o atraso de 15 dias, mediante o pagamento das obrigações garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que se venceram até a data do efetivo pagamento, que incluem o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos e contribuições, conferirá à credora o direito de

Continua na ficha 02 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>



Valide aqui
este documento

CNM: 108506.2.0048803-61

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 02

Matrícula Nº

Data: 19 de junho de 2017.

intimar os devedores, na forma e para os efeitos o art. 26 da Lei 9.514/97. Certidão Conjunta de Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS nº E0A9.8875.B81E.459B apresentada. Protocolo: 108.527, 22 de Maio de 2017. Emolumentos: R\$ 880,00. Valor do selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: ESL71957-XO9G.
Jessica T. M. Correa - Oficial Substituta

AV.-4- - Em 28 de setembro de 2020. - **Convenção de Condomínio.**
A convenção de condomínio do Helbor Dual Offices & Corporate foi registrada, nessa serventia, no Livro 3-RA sob nº 8.060. Protocolo: 129.053, 11 de Setembro de 2020. Selo de fiscalização: FUJ47711-BDXV.
Dayane C. R. Alpinhaky - Escrevente de Registro

AV.-5- - Em 28 de setembro de 2020. - **Inscrição imobiliária.**
Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Joinville sob o nº 13.20.23.73.0158.0094, conforme comprova guia de ITBI nº 4102/2020, expedida aos 14/05/2020. Protocolo: 129.053, 11 de Setembro de 2020. Emolumentos: R\$ 90,00. Valor do selo: R\$ 2,80. Selo de fiscalização: FXP48440-6UZ4.
Dayane C. R. Alpinhaky - Escrevente de Registro

AV.-6- - Em 28 de setembro de 2020. - **Cancelamento de Alienação Fiduciária.**
Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de alienação fiduciária, firmado pela Habitasec Securitizadora S/A., datado de 04/08/2020, faço o cancelamento do registro constante no R.3 supra. Protocolo: 129.053, 11 de Setembro de 2020. Emolumentos: R\$ 90,00. Valor do selo: R\$ 2,80. Selo de fiscalização: FXP48439-RI83.
Dayane C. R. Alpinhaky - Escrevente de Registro

R.-7- - Em 28 de setembro de 2020. - **Compra e Venda.**
Transmitente: HESA 102 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.803.647/0001-30, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept, Edifício Corporate, bairro Jardim Armênia, no município de Mogi das Cruzes/SP.
Adquirente: AÇÃO pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 13. -01, com sede na rua _____, neste município de Joinville. Conforme instrumento particular de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia e outros pactos, com força de escritura pública, datado de 06/05/2020, emitido neste município de Joinville, esse imóvel foi alienado pelo valor de R\$ 182.784,02, sendo R\$ 18.000,00 de recursos próprios e R\$ 164.784,02 mediante financiamento, garantido pela alienação fiduciária abaixo registrada. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 193.000,00, mediante a guia nº 4102/2020.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>



Valide aqui
este documento

CNM: 108506.2.0048803-61

Continuação da Matrícula Nº

02v

FRJ: 28346670003491382, recolhido o valor de R\$ 548,35, em data de 20/05/2020. E FRJ complementar: 28346670003937980, recolhido o valor de R\$ 30,65, em data de 23/09/2020. Consta no instrumento a apresentação de certidão de ônus e ações reais e reipersecutórias e dispensada as fiscais. Certidão Conjunta de Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS nº 94F6.EC43.8F1C.D9FA apresentada. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 129.053, 11 de Setembro de 2020. Emolumentos: R\$ 1.602,00. Valor do selo: R\$ 2,80. Selo de fiscalização: FXP48437-BJC5.

Dayane C. R. Alpinhaky - Escrevente de Registro

R.-8- - Em 28 de setembro de 2020. - **Alienação Fiduciária.**

Devedora: AÇÃO CONTABILIDADE EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 13.

-01, com sede na rua

neste município de Joinville. Credora fiduciária: **HESA 102 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.803.647/0001-30, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Helbor Concept, Edifício Corporate, bairro Jardim Armênia, no município de Mogi das Cruzes/SP. Conforme o instrumento particular já especificado no R-7 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia de dívida no valor de R\$ 164.784,02. Quantidade de parcelas: 180 parcelas mensais. Encargo Inicial: prestação (a+j) - R\$ 1.849,30; Seguros: DFI - R\$ 10,97; Taxa de administração - R\$ 25,00. Vencimento do primeiro encargo mensal: 25/05/2020. Juros: taxa de 11,5% a.a. Sistema de Amortização: Tabela Price. Valor da Garantia: Para os efeitos do disposto no art. 24, VI, da Lei 9.514/97, as partes avaliam este imóvel em R\$ 182.784,02. Prazo de carência: o atraso de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago conferirá à credora o direito de intimar a devedora, na forma e para os efeitos o art. 26 da Lei 9.514/97. Certidão Conjunta de Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS nº 7464.5C1C.9CB4.585B apresentada. Protocolo: 129.053, 11 de Setembro de 2020. Emolumentos: R\$ 1.602,00. Valor do selo: R\$ 2,80. Selo de fiscalização: FXP48438-TU9S.

Dayane C. R. Alpinhaky - Escrevente de Registro

AV.-9- - Em 28 de setembro de 2020. - **Cédula de Crédito Imobiliário.**

Nos termos da Lei 10.931 de 02.08.2004, a credora emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, série 255, nº 707, de 06/05/2020, relativa à alienação fiduciária efetuada no R-8, a qual representa integral e de forma escritural o seu crédito fiduciário e que se encontra custodiada pela Oliveira Trust DTVM S/A. Protocolo: 129.053, 11 de Setembro de 2020. Selo de fiscalização: FUJ47712-93IH.

Dayane C. R. Alpinhaky - Escrevente de Registro

AV.-10- - Em 13 de Dezembro de 2022. - **Averbação Acautelatória - art. 828 do CPC.**

Continua na ficha 03 ...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>



Valide aqui
este documento

CNM: 108506.2.0048803-61

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 03

Matrícula Nº

Data: 13 de Dezembro de 2022.

Executados: AÇÃO DIEGO COOPERATIVA	CNPJ 13. CPF 054. CNPJ 03.	-01; e -65. Exequente: -15. Conforme certidão, datada de 23/09/2022 e assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Luiz Eduardo Ribeiro Freyesleben, foi ajuizada em data de 15/09/2022 uma ação de execução de título extrajudicial - processo nº que tramita no 1º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, cujo valor da causa é R\$ 61.292,25. Protocolo: 143.848, 11 de novembro de 2022. Emolumentos: R\$ 100,00. Valor do selo: R\$ 3,11. Selo de fiscalização: GQL42830-2WQ3. Thais Melissa Vieira Corrêa - Escrevente de Registro
AV.11- Acautelatória.	- Em 28 de julho de 2023. - Cancelamento de Averbação	Conforme autorização de cancelamento firmada pela exequente Cooperativa de Crédito do Norte Catarinense - Acredicoop, em data de 18/07/2023, referente à ação de execução nº do 1º Juízo da Unidade Estadual de Direito Bancário, faço o cancelamento da averbação acautelatória constante na Av.10 supra. Protocolo: 148.472, 18 de julho de 2023. Emolumentos: R\$ 108,82. FRJ: R\$ 24,73, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS R\$ 3,26. Total: R\$ 136,81. GVD67751-IOSL. Débora Cristina Amandio de Souza - Escrevente de Registro.
AV.12-	- Em 03 de agosto de 2023. - Cancelamento de Cédula de Crédito Imobiliário.	Conforme instrumento particular de autorização de cancelamento de cédula de crédito imobiliário, firmado pela Hesa 102 - Investimentos Imobiliários Ltda, datado de 07/07/2023, faço o cancelamento da averbação constante na Av.9 supra. Protocolo: 148.634, 27 de julho de 2023. Emolumentos: R\$ 108,82. FRJ: R\$ 24,73, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS R\$ 3,26. Total: R\$ 136,81. GVD68770-7QZD. Débora Cristina Amandio de Souza - Escrevente de Registro.
AV.13-	- Em 26 de março de 2026. - Escrituração Eletrônica	Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 653, § 4º, do CNCGFE-SC, para constar que os próximos atos registrares envolvendo o presente imóvel serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica. Protocolo: 168.718, 20 de março de 2026. HUM27398-PIUO.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Joinville - Santa Catarina

Continua no verso...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>



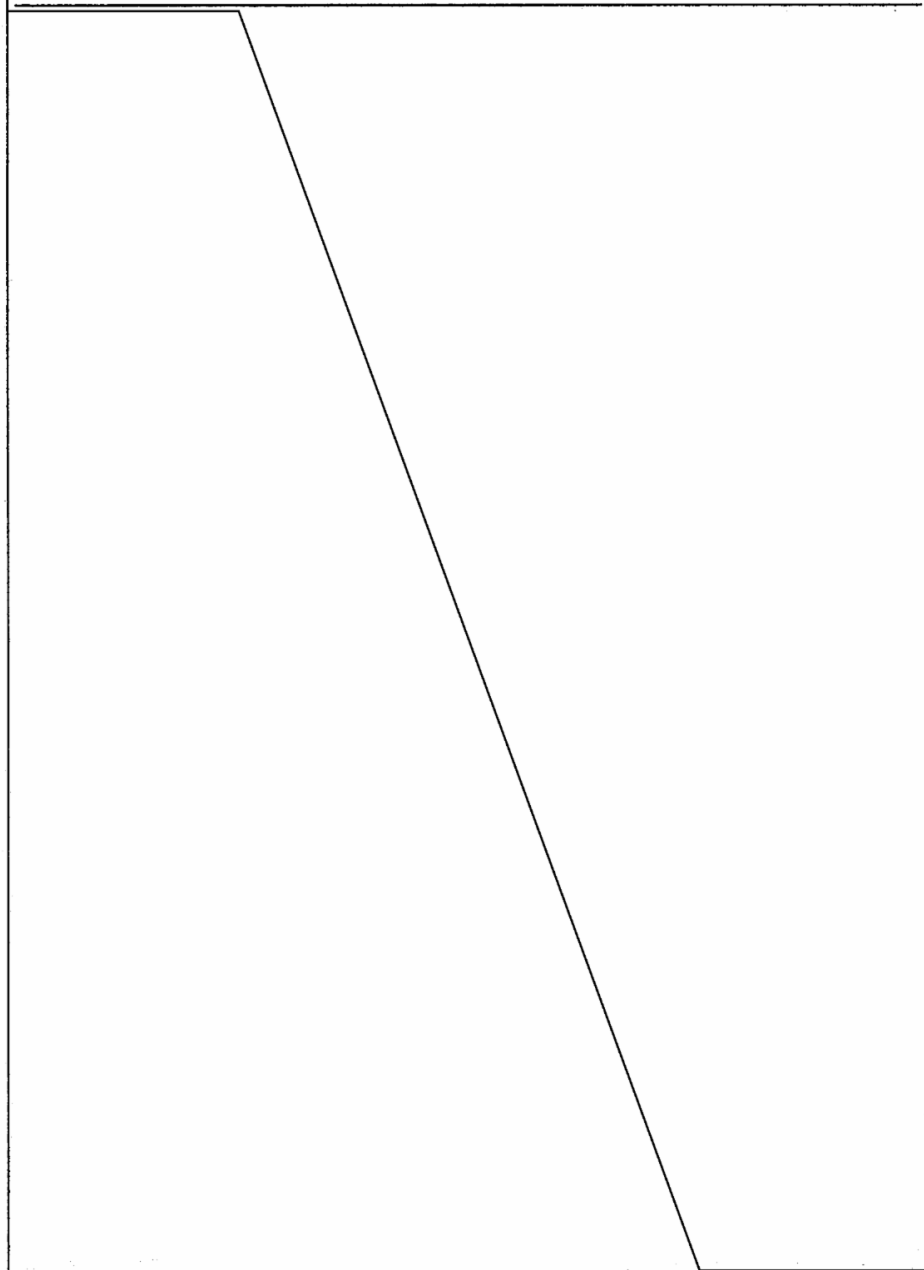
Valide aqui este documento

CNM: 108506.2.0048803-61

Continuação da Matrícula Nº

Ficha 03V

Assinado eletronicamente por Renata Parnaíba Gaudêncio - Escrevente Substituta, em 26/03/2026 17:03:05



Continua na ficha 04...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>



Valide aqui
este documento

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha 04

Matrícula Nº

Data: 26 de março de 2026

CNM Nº 108506.2.0048803-61

AV.14- - Em 26 de março de 2026. - Código de Endereçamento Postal - CEP

O Código de Endereçamento Postal - CEP do presente imóvel é 89.201-740 (rua Expedicionário Holz, bairro América). Protocolo: 168.718, 20 de março de 2026. HUM27399-Z1GO.

Assinado eletronicamente por Renata Parnaíba Gaudêncio - Escrevente Substituta, em 26/03/2026 17:03:08

AV.15- - Em 26 de março de 2026. - Consolidação da propriedade

Proprietária consolidada: **HESA 102 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 12.803.647/0001-30, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, bairro Jardim Armênia, Helbor Concept, Edifício Corporate, no município de Mogi das Cruzes/SP. Tendo em vista a constituição em mora da devedora fiduciante e a ausência de pagamento, averba-se a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, conforme previsto no art. 26, parágrafo 7º, da Lei 9.514/97. ITBI: recolhimento realizado pela avaliação de R\$ 308.585,00, mediante a guia nº 18789/2024. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 168.718, 20 de março de 2026. Emolumentos: R\$ 820,29. FRJ: R\$ 186,45, (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). ISS: R\$ 24,61. Total: R\$ 1.031,35. HUM27400-J1CB.

Assinado eletronicamente por Renata Parnaíba Gaudêncio - Escrevente Substituta, em 26/03/2026 17:03:11

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Joinville - Santa Catarina

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes no 2º Registro de Imóveis de Joinville, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73.

O referido é verdade e dou fé

Joinville/SC, 27 de março de 2026

Victória Pollyana Coêlho de Sá - Escrevente Operacional 2

Documento assinado digitalmente por Victória Pollyana Coêlho de Sá - Escrevente Operacional 2

Emolumentos:

30. Certidão de inteiro teor de Matrícula - Pós Registro R\$0,00
ISS: R\$ 0,00
FRJ: R\$ 0,00
Total: R\$ 0,00

(FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e a Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de atos Isentos e ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S5FAM-ART9B-QR475-LV92B>