

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

matrícula
151702

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 510, localizada no 5º 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 12.803.339/0001-05.

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. 27.296.181-4-SSP/SP e CPF/MF nº 299.016.948-93, autorizou a abertura desta matrícula.

O OFICIAL SUBSTITUTO, _____
RENATO TERRA DA COSTA

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.251

CONTINUA NO VERSO

matrícula

151702

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 Borenstein, e na qualidade de fiador, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., representada por Henrique Borenstein, 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 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.,

=CONTINUA NA FICHA nº 2=

WALTER MULLER JUNIOR
OFICIAL DESIGNADO

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula
151702

ficha
02

Livro nº 2 - Registro Geral

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

Av. 5, em 28 de janeiro de 2020.

Por instrumento particular de 03 de dezembro de 2019, o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por Rildo Urtado Pereira de Araújo, RG. 18.685.570-90-SSP/SP e CPF/MF nº 075.005.498-06 e Bruno Moreira Carino, RG. 34.940.452-5-SSP/SP e CPF/MF nº 333.273.838-04, autorizou esta averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca e cessão fiduciária objetos do R. 6 e Avs. 7, 9, 11, 17 e 65/142.761, desta Serventia, mas tão somente para desligar daqueles ônus, o imóvel, objeto desta matrícula.

O OFICIAL DESIGNADO,


WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 483.779

Av. 6, em 28 de janeiro de 2020.

Procede-se esta averbação de ofício e nos termos do inciso I, letra "a" do artigo 213 da Lei 6015/73, com a redação do artigo 59 da Lei 10.931/2004, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, filia-se à MATRÍCULA Nº 142.761, e não como ficou consignado na Av. 1.

O OFICIAL DESIGNADO,


WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 483.780

=CONTINUA NO VERSO=

matrícula

151702

ficha

02**Livro nº 2 - Registro Geral**

Av. 7, em 28 de janeiro de 2020.

Procede-se esta averbação à vista do instrumento particular referido no R. 8, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº 12-00441-0072-00576-086, conforme se verifica da certidão de valor venal emitida para o exercício de 2020, pelo Departamento de IPTU da Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL DESIGNADO, _____


WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 483.780

R. 8, em 28 de janeiro de 2020.

Por instrumento particular de 16 de julho de 2019, na forma da Lei 9.514/97 e Lei nº 10.931/2004, a proprietária HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Mogi das Cruzes/SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, inscrita no CNPJ sob nº 12.803.339/0001-05, representada por Henrique Borenstein, RG. 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF sob nº 107.102.488-49, *transmitiu o imóvel*, objeto desta matrícula, *por venda feita*, a **RODRIGO ALBERTO DE LIMA**, brasileiro, advogado, RG. 33.434.804-3-SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob nº 301.066.748-54, e sua mulher **ESTER PAULA SILVA NUNES**, brasileira, enfermeira, RG. 44.409.221-3-SSP/SP., inscrita no CPF/MF sob nº 313.412.238-33, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Martin Afonso, nº 251, Centro, pelo valor de R\$199.593,26.

O OFICIAL DESIGNADO, _____


WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 483.780

R. 9, em 28 de janeiro de 2020.

Por instrumento particular referido no R. 8, os adquirentes RODRIGO ALBERTO DE LIMA e sua mulher ESTER PAULA SILVA NUNES, já qualificados, *alienaram o imóvel*, objeto desta matrícula, *em caráter fiduciário*, abrangendo futuras acessões, melhoramentos e benfeitorias que vierem a ser efetuadas ou incorporadas ao mesmo, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9514/97 e Lei nº 10.931/2004, à credora **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, em garantia do pagamento da dívida de R\$179.508,26, que deverá ser paga da seguinte forma: R\$125.218,68 através de 179 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.443,10, cada uma, acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no

=**CONTINUA NA FICHA nº 3**=

Código do CNS nº 12.361-2
Registro de Imóveis de São Vicente
ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula
151702

ficha
03

Livro nº 2 - Registro Geral

dia 25 de julho de 2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; R\$54.289,57, através de 15 parcelas anuais no valor de R\$7.460,73 cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25 do mês de dezembro de 2019 e as demais em igual dia dos anos subsequentes, constando do título, pena de multa e outras condições. Para a hipótese de público leilão previsto na Lei nº 9514/97, o imóvel foi avaliado em R\$199.593,26.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JUNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 483.780

Av. 10, em 28 de janeiro de 2020.

Por escritura particular de 16 de julho de 2019, foi emitida pela HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representada por Henrique Borenstein, RG. 2.103.622 e CPF/MF nº 107.102.488-49, Cédula de Crédito Imobiliário, na qual figura como credora a própria emitente e instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM S/A., inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, com sede no Rio de Janeiro, na Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JUNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 483.780

R-11 / M - 151.702 - DAÇÃO EM PAGAMENTO

Registrado em 22 de fevereiro de 2024 - Prenotação nº 526.515 de 08/02/2024

Pela Escritura de 18 de janeiro de 2024, lavrada pelo 15º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, Livro 3.507, Páginas 073/078, os proprietários **RODRIGO ALBERTO DE LIMA**, e sua mulher **ESTER PAULA SILVA NUNES**, anteriormente qualificados, transmitiram a título de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor estimado em **R\$ 199.593,26**, à **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA IMOBILIARIO**, CNPJ nº 25.235.009/0001-02, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, Sala 201, neste ato representado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS - S/A**, sendo por sua vez, representada por seus bastantes procuradores **EDIGARD MACHADO MACEDO**, CPF. 341.499.308-21 e **JÉSSICA GOMES DOS SANTOS SOUZA**, CPF. 385.284.678-13. Ficando

(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

151702

ficha

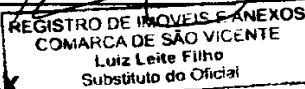
03**Livro nº 2 - Registro Geral**

em consequência, cancelada a alienação fiduciária registrada sob R. 9, e a cédula de crédito averbada sob AV. 10 desta matrícula. Valor Venal R\$ 172.128,46.

Antonio Vinicius Martins de Almeida,

Escrevente Autorizado

Selo digital: 1236123211EB4D0052651524K



Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente

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

Caleb Matheus de Ribeiro Miranda

+526515+

Protocolo nº 526515

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. São Vicente, 23 de fevereiro de 2024.

Fernanda dos Santos, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

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

Selo Digital: 1236123C31C34900526515241

