1º OFICIAL REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

CNM 111567.2.0085309-29

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº85.309 | FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

25 de fevereiro de 2021.

F.C.5.940/M.76.944/AP.164/Torre.3

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO Nº 164,** no **16º PAVIMENTO**, da **TORRE 3**, do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL HELBOR PRAÇAS IPOEMA**", situado na **RUA DOUTOR RÔMULO PASQUALINI, Nº 355**, no Bairro de César de Souza, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: com a área privativa coberta de 53,76 m2, descoberta de 4,19 m2, área privativa total de 57,95 m2, área de uso comum coberta de 10,922 m2, descoberta de 49,445 m2, área total da unidade de 118,317 m2, coeficiente de proporcionalidade de 0,003232, confrontando a frente com as áreas comuns do condomínio, pelo lado direito com as áreas comuns do condomínio voltado para a torre 4, pelo lado esquerdo com os apartamentos de final 3 e nos fundos com parte das áreas comuns do pavimento e parte com as áreas comuns do condomínio, com o direito a utilização de **1 (uma) vaga de garagem**, descobertas, indeterminadas, sujeitas a utilização de manobristas.

PROPRIETÁRIA: HESA 157 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Cidade, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Helbor Concept, Edifício Corporate, Bairro Jardim Armênia, inscrita no CNPJ/MF nº 17.616.858/0001-88.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/M.76.944 de 01/10/2018 e Av.11 de 23/12/2020, deste registro (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**).

CONTRIBUINTE: 15.047.013-3 (em área maior).

Selo Digital nº 1115673 11QV000155513XV21V.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva
Protocolo nº 284.609 17/02/2021

O OFICIAL
Bel. André G. de Arruda
Substituto do Oficial

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº85.309 | FICHA 01 VERSO

Av.1 - **TRANSPORTE DE PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.**
Em 25 de fevereiro de 2021 - (Prenotação nº 284.609 de 17/02/2021).

Consta do R.10 da Matrícula nº 76.944, feito em 19/11/2019, que através do Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avencas, com força de escritura pública, nos Termos do Disposto no Parágrafo Quinto Acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, pelo artigo Primeiro da Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, combinado com o artigo 26 do Decreto Lei nº 70 de 21 de novembro de 1966, e no Âmbito do Patrimônio de Afetação instituído pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, passado em São Paulo, SP, aos 24 de setembro de 2019, a proprietária e incorporadora **HESA 157 – 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, na Cidade de Osasco, SP, **EM PRIMEIRA, ÚNICA, ESPECIAL HIPOTECA E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, o **IMÓVEL** objeto da matrícula nº 76.944, e as unidades futuras do **RESIDENCIAL HELBOR PRAÇAS IPOEMA (excluída a fração ideal do terreno que correspondentes aos apartamentos:** TORRE 1, unidades: **1, 12, 23, 31, 34, 43, 52, 61, 64, 72, 83, 91, 94, 103, 112, 121, 132, 143, 154, 164;** TORRE 2, unidades: **4, 13, 22, 31, 42, 53, 61. 64, 73, 82, 91, 94, 102, 113, 124, 131, 142, 151, 162;** TORRE 3, unidades: **1, 12, 23, 34, 43, 52, 61, 64, 72, 83, 91, 94, 103, 112, 121, 124, 132, 143, 154, 163;** e TORRE 4, unidades: **4, 13, 22, 31, 42, 53, 64, 73, 82, 91, 94, 102, 113, 124, 133, 142, 151 e 164, que não farão parte da garantia hipotecaria,** estipulada neste instrumento) em garantia da dívida de **R$ 37.520.000,00**, adquirida pela abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais, na forma e condições do instrumento, sendo a data prevista para conclusão da obra em 08/05/2021; taxa de juros do saldo devedor na fase de construção, nominal de 6,97% ao ano e efetiva de 7,20% ao ano, taxa de prorrogação de 2,00% ao ano; taxa de juros do saldo devedor na fase de carência, nominal de 6,97% ao ano e efetiva de 7,20% ao ano, prazo de carência de 6 meses, valor da tarifa de administração de contrato – cobrança mensal R$ 25,00, taxa de prorrogação de 2,00% ao ano; taxa de juros do saldo devedor na fase de

(continua na ficha 02)

F.C.5.940/M.76.944/AP.164/Torre.3

amortização, nominal de 11,39% ao ano e efetiva de 12,00% ao ano; prazo máximo reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais, 6 meses, data de consolidação do saldo devedor 08/11/2021, data de vencimento da primeira prestação em 08/12/2021, valor da tarifa de administração de contrato nesta data – cobrança mensal R$ 25,00, na forma e demais condições do instrumento. As partes livremente pactuaram que a presente operação terá a aplicação mensal de taxa de juros variável conforme tabela pré-estabelecida, em função do patamar da taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia), administrada e divulgada pelo Banco Central do Brasil, como meta SELIC, para cada novo período de juros será observado a meta SELIC, vigente no último período anterior e assim definido a taxa de juros efetiva a saber:

META SELIC	JUROS EFETIVO (AA) + TR
Se maior ou igual a 8,25%	9,80%
Se entre 8,25% e maior ou igual a 7,00%	9,30%
Se entre 7,00% e maior ou igual a 6,50%	8,00%
Se entre 6,50% e maior ou igual a 6,25%	7,50%
Se menor que 6,25%	7,20%

Os juros correspondentes ao quadro acima serão aplicados ao saldo devedor atualizado conforme previsto neste instrumento. A meta SELIC, que servirá como base para definição da taxa de juros efetiva, poderá ser observada pelo devedor no site do Banco Central do Brasil. Na hipótese de extinção da SELIC, a taxa de juros efetiva será fixada em 9,8% + TR em definitivo. Fica Ajustado que esta operação não poderá ter seu prazo alterado, por qualquer evento ou solicitação do devedor, sendo que em tal caso ocorrerá necessariamente a adoção taxa de juros efetiva de 9,80% + TR, como parâmetro definitivo para esta operação que vigorará até liquidação da dívida. Fica esclarecido ainda que em havendo prorrogação do prazo de obra e carência, que implique em aumento do prazo desta operação será adotado necessariamente a taxa de juros efetiva de 9,80% + TR como parâmetro definitivo para esta operação que vigorará até liquidação da dívida. O crédito será aplicado na conclusão do empreendimento objeto do R.7 desta matrícula. Comparecem no contrato como: **INTERVENIENTE FIADORA**: **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, com sede à Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º Andar, Jardim Armênia, Helbor Corporate, nesta Cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02; **INTERVENIENTE CONSTRUTRORA**: **MPD ENGENHARIA LTDA**, com sede na Rua Afonso Sardinha, nº 95,

(continua no verso)

v

CNM 111567.2.0085309-29

MATRÍCULA Nº85.309 | FICHA 02 VERSO

Sala nº 104, Lapa, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF nº 50.765.288/0001-63. Foram apresentadas, as Certidões Negativas de 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, extraída via internet, digitalizada e arquivada sob protocolo nº 273.995.

Selo Digital nº 111567331YH000155514PP217.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

Av.2 - **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**
Em 25 de fevereiro de 2021 - (Prenotação nº 284.609 de 17/02/2021).

Fica cancelada a **Av.1** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária na forma da Lei nº 9.514/1977, passado em São Paulo, SP, aos 27 de janeiro de 2021, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo recebido a quantia de **R$ 310.995,65**, do débito originário de **R$ 37.520.000,00**, deu plena e geral quitação com relação à unidade autônoma futura objeto desta matrícula, à **HESA 157 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** e **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A,** já qualificadas. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R$ 41.140.474,93,** para efeitos de cobrança de emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331AP000155515AH216.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

(continua na ficha 03)

CNM 111567.2.0085309-29

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº85.309 | FICHA 03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

25 de fevereiro de 2021.

F.C.5.940/M.76.944/AP.164/Torre.3

R.3 - **VENDA E COMPRA DE UNIDADE FUTURA (EM CONSTRUÇÃO)**
Em 25 de fevereiro de 2021 - (Prenotação nº 284.609 de 17/02/2021)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária na forma da Lei nº 9.514/1977, passado em São Paulo, SP, aos 27 de janeiro de 2021, **HESA 157 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **CELIA PAULA DA SILVA**, brasileira, separada judicialmente, operadora multifuncional, portadora da CIRG nº 20.904.810-4-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 255.185.958-16, e **ROBSON APARECIDO DE JESUS DE LIMA,** brasileiro, solteiro, maior, ajudante geral, portador da CIRG nº 41.822.878-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 338.464.608-85, ambos residentes e domiciliados à Avenida Engenheiro Miguel Gemma, nº 551, Bloco nº 9 B, Apartamento nº 14, Jardim Armênia, nesta Cidade, a **UNIDADE AUTONOMA FUTURA**, vinculada a **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** objeto desta matrícula, pelo preço de **R$ 361.216,75**, pagável na seguinte forma: valor da entrada R$ 50.221,10 e financiamento concedido pelo credor: Banco Bradesco S/A R$ 310.995,65. Foi apresentada a guia de ITBI nº 662/2021, recolhida no valor de R$ 2.559,40. Sendo esta a primeira aquisição pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme declaração em anexo.

Selo Digital nº ~~111567321~~AP000155516MI21R.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

R.4 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**
Em 25 de fevereiro de 2021 - (Prenotação nº 284.609 de 17/02/2021)

Pelo Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH, com garantia de Alienação Fiduciária na forma da Lei nº 9.514/1977, passado em São Paulo, SP, aos 27 de janeiro de 2021, **CELIA PAULA DA SILVA** e **ROBSON**

(continua no verso)

CNM 111567.2.0085309-29

MATRÍCULA Nº85.309 | FICHA 03 VERSO

APARECIDO DE JESUS DE LIMA, ambos já qualificados, **alienaram fiduciariamente** ao credor: **BANCO BRADESCO S/A**, com sede no núcleo administrativo denominado Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco, SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da dívida de **R$ 328.859,96** (incluído o valor total das despesas financiadas de R$ 17.864,31), quantia que, com juros à taxa nominal de 6,50% ao ano e efetiva de 6,70% ao ano, será paga de acordo com o Plano de Reajuste mencionado no contrato, e em conformidade com o Sistema de Amortização Constante - **SAC**, nas condições do contrato, por meio de 342 prestações mensais e consecutivas, do valor total inicial de R$ 2.815,76, já incluídos os acessórios, vencendo-se a primeira prestação no dia 12/03/2021, nas condições do contrato. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R$ 387.000,00.

Selo Digital nº 111567321ED000155517VX21Q.

ESC. AUTº.:
Benjamim Galdino da Silva

Av.5 - **TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DA MATRÍCULA**
Em 05 de agosto de 2021 - (Prenotação nº 289.133 de 12/07/2021).

Conforme Av.13 e R.14 na matrícula de origem nº 76.944, 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.

Selo Digital nº 111567331WP000188637WI21R.

ESC. AUTº.:
Jose Roberto de Araújo

(continua na ficha nº04)

CNM 111567.2.0085309-29

CNM 111567.2.0085309-29

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 85.309 | FICHA 04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

09 de março de 2022

Av.6 - **RETIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**
Em 09 de março de 2022 - (Prenotação nº 296.003 de 15/02/2022).

Procede-se à presente averbação de erro material, à vista da Av.15 da matrícula 76.944, para ficar constando que a área privativa **descoberta** e área de uso comum **descoberta** mencionadas na abertura desta matrícula, passaram a ser **(coberta de padrão diferente ou descoberta)**.

Selo Digital nº 111567331SC000233691EG22H.

ESC. AUTº.:
Marcel Lopes Batista

Av.07 - **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP**
Em 28 de setembro de 2026. (Prenotação nº 341.358 de 18/03/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01560557C).

Procedo à presente averbação, nos termos do art. 440-AQ do Provimento CNJ nº 149/2023, para constar que o imóvel desta matrícula está localizado no código de endereçamento postal - CEP: **08820-310,** conforme consulta realizada no sítio eletrônico dos Correios.

Selo digital nº 1115673310000000742596262

Escrevente:
Rubia Souza de Moraes

Av.08 - **CADASTRO MUNICIPAL**
Em 28 de setembro de 2026. (Prenotação nº 341.358 de 18/03/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01560557C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Mogi das Cruzes, SP, em 11 de setembro de 2026, assinado digitalmente, e à vista do comprovante de inscrição imobiliária, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal de Mogi das Cruzes, sob **CONTRIBUINTE Nº 15.047.013.201-6.**

Selo digital nº 1115673310000000742597260

Escrevente:
Rubia Souza de Moraes

continua no verso

MATRÍCULA 85.309 | FICHA 04 VERSO

Av.09 - **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**
Em 28 de setembro de 2026. (Prenotação nº 341.358 de 18/03/2026). (Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01560557C).

Pelo instrumento particular passado na cidade de Mogi das Cruzes, SP, em 11 de setembro de 2026, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados digitalmente, 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, ao credor **BANCO BRADESCO S/A.,** já qualificado, 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 a publicação de editais online, nas datas de 10, 11 e 12 de junho de 2026, feita aos devedores fiduciantes mencionados no **R.4** desta matrícula, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com a guia de ITBI nº 5995/2026, devidamente recolhida. **Valor do Negócio Fiduciário – R$387.000,00.**

Selo digital nº 1115673310000000074259826Y

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 341358

***CERTIFICA MAIS**, que a presente reprodução da matrícula nº 85309 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, segunda-feira, 28 de setembro de 2026.

*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$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 2,20	R$ 1,42	R$ 77,02

Selo Digital: 1115673C3000000074270926H

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"

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO