



REGISTRO DE IMÓVEIS

E ANEXOS DE MOGI DAS CRUZES | SP

CERTIDÃO

BEL. DIRCEU DE ARRUDA OFICIAL

CNM 111567.2.0075431-78

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

Nº 75.431

FICHA

Nº01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2013.

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **SALA COMERCIAL N° 205**, situada no **2º PAVIMENTO TIPO**, do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO COMERCIAL HELBOR DUAL PATTEO MOGILAR"**, localizado na **AVENIDA PREFEITO CARLOS FERREIRA LOPES, N° 703**, na Vila Mogilar, Bairro do mesmo Nome, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: constituída de sala e 1 (um) sanitário; possui área privativa de 41,477 m², área comum de 47,0687 m², perfazendo a área total de 88,5457 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002919619 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. **Com o direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem indeterminada, sujeita a utilização de manobrista.**

PROPRIETÁRIA: **HESA 133 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.503.839/0001-10.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/M.64.838 de 10/12/2012 (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**), deste registro.

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

ESC.AUTº:

Protocolo nº 198.073, assinado por **Bel. Marcos E. Góes de Arruda**
Certamente Autorizado

O OFICIAL

Bel. Marcos E. Góes de Arruda
Substituto Oficial

BGS

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 26 de abril de 2013 (acompanhado do Anexo I), a proprietária **HESA 133 – 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\$ 43.380.000,00** (conforme R.5 – Matrícula nº 64.838, deste 1º Oficial de Registro de Imóveis), adquirida pela abertura de crédito que será entregue a "continua no verso".

F.C.1.670 / M.64.838/SALA 205

CNM 111567.2.0075431-78

MATRÍCULA

Nº 75.431

FICHA

Nº01

VERSO

devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais na forma e condições do título, e será aplicado na conclusão do empreendimento **"CONDOMÍNIO COMERCIAL HELBOR DUAL PATTEO MOGILAR"**, quantia essa a ser paga com juros à taxa nominal de 9,60% ao ano e efetiva de 10,03% ao ano; sendo a data prevista para término da obra em 26.10.2015, tendo como data de vencimento da dívida em 26.06.2016; 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 26.07.2016, 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 CONSTRUTRORA: 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 133 - Investimento Imobiliários Ltda, apresentou a CND Negativa do INSS nº 000332013-21037839, 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 5F2B.7046.F3DD.08EF, com data de emissão de 22.04.2013, válida até 19.10.2013. Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2013.

ESC.AUTº:

Protocolo nº 182.654

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

Av.2 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO

Pelo Instrumento Particular de Aditamento com força de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, passado em Osasco, SP, aos 11 de junho de 2013, devidamente assinado, **HESA 133 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BANCO BRADESCO S/A, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e MPD ENGENHARIA LTDA**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumento particular com força de escritura pública, objeto do R.5 da matrícula nº 64.838 (R.1 desta matrícula), para ficar constando o seguinte: Cláusula Primeira - Visando unicamente estabelecer que este Aditamento tem a finalidade de esclarecer que em virtude da Instituição do Patrimônio de Afetação mencionado na Av.4 na matrícula nº 64.838 deste "Continua na ficha nº02"

CNM 111567.2.0075431-78

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERALMATRÍCULA
Nº 75.431FICHA
Nº021º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda

17 de outubro de 2013.

Mogi das Cruzes,

1º Oficial de Registro de Imóveis, a mesma conta corrente e agência, informada no contrato original e a que será usada para a liberação dos recursos oriundo das parcelas previstas no Cronograma, bem como os recursos das vendas; Cláusula Segunda - As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, cláusulas, itens e demais condições estabelecido no instrumento inicial ora aditado, que não tenham sido modificados pelo presente aditamento, especialmente com relação às garantias nele constituídas, as quais permanecem válidas até integral liquidação de todas as obrigações assumidas pelo devedor no mesmo instrumento. Mogi das Cruzes, 17 de outubro de 2013.

ESC.AUTº:
Protocolo nº 188.646Benjamim Caldino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

Av.3 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO

Pelo Instrumento Particular de Re-Ratificação, com força de escritura pública na forma do parágrafo 5º, acrescido ao artigo 61 da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, pelo artigo 1º da Lei nº 5.409, de 29 de junho de 1966, combinado com o artigo 26 do decreto Lei nº 70 de 21 de novembro de 1966, passado em Osasco, SP, aos 03 de julho de 2014, devidamente assinado, **HESA 133 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, BANCO BRADESCO S/A, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e MPD ENGENHARIA LTDA**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumento particular com força de escritura pública, objeto do R.5 e Av.6 da matrícula nº 64.838 (R.1 e Av.2 desta matrícula), para ficar constando o seguinte: Prorrogação do prazo de obra, prazo de carência em face da modificação das destas de liberação das parcelas previstas no cronograma físico-financeiro inicial, ficando as datas prevista para o término da obra, apuração do saldo devedor e vencimento da primeira prestação alteradas para 26/01/2016, 26/09/2016 e 26/10/2016, respectivamente, na forma e demais condições do aditivo. Fica mantida e, assim, integralmente ratificada, a hipoteca constituída, salvo as unidades já desligadas da hipoteca até a data do efetivo registro deste instrumento. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, cláusulas, itens e demais condições estabelecidas no instrumento inicial e aditivos posteriores, que não tenham sido modificadas pelo presente instrumento, inclusive as 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, 19 de agosto de 2014.

> "continua no verso"

F.C.1.670/M.64.838/SALA 205

CNM 111567.2.0075431-78

MATRÍCULA

Nº 75.431

FICHA

Nº02

VERSO

ESC.AUTº.:

197.865 (Prenotado em 14/08/2014)

Benjamim Galdino do Silva
Escrevente Autorizado

BGS

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 698.787-7, passado em São Paulo, SP, aos 28 de março de 2016, devidamente assinado, **BANCO BRADESCO S/A, HESA 133 - 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 das **AV.6 e AV.7** da matrícula nº 64.838 (R.1,Av.2 e Av.3 desta matrícula), a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA: "DO CONTRATO INICIAL": Pelo instrumento mencionado no item 1, número 05 do Quadro Resumo, o Credor abriu ao(a,s) Devedor(a,es,s), um crédito na quantia inicial mencionada no item 2, numero 05 do Quadro Resumo, na data mencionada no item 3, número 05 do Quadro Resumo, crédito esse que teve por finalidade possibilitar ao(a,s) Devedor(a,es,s) a construção do imóvel mencionado número 07 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA: "DA GARANTIA HIPOTECÁRIA DO FINANCIAMENTO INICIAL": Em garantia do integral cumprimento das obrigações oriundas do contrato mencionado na cláusula primeira acima, compreendendo o principal e todos os seus acessórios, o(a,s) Devedor(a,es,s) deu(ram) ao Credor, em primeira única e especial hipoteca, sem concorrência, conforme registro feito sob o numero mencionado no item 5 número 05 do Quadro Resumo na matrícula mencionada no item 4 número 05 do Quadro Resumo, na data mencionada no 5.1, número 05 do Quadro Resumo, no Cartório mencionado no item 6 numero 05 do Quadro Resumo, o terreno descrito e caracterizado no número 06 do Quadro Resumo, com todas as acessões, melhoramentos e benfeitorias que nele existiam ou venham a ser feitas ou incorporadas.

CLÁUSULA TERCEIRA: "DA SUPLEMENTAÇÃO DO CRÉDITO": Sucedе entretanto, que o crédito inicialmente aberto foi insuficiente para a conclusão da obra, razão pela qual o(a,s) Devedor(a,es,s) pleiteia(m) uma majoração do montante do crédito inicialmente aberto, com o que concorda o Credor nos termos e condições que a seguir se estipula.

CLÁUSULA QUARTA: "DO TOTAL DO CREDITO ABERTO": Assim sendo pelo presente instrumento, as partes contratantes resolvem aditar o contrato pedito, para majorar o crédito originalmente concedido, no valor mencionado no numero

> - "continua na ficha nº03"

CNM 111567.2.0075431-78

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

Nº 75.431

FICHA

Nº03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGIDAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2016.

F.C.1.670/M.64.838/SALA 205

08 do Quadro Resumo, em face do que o valor nominal total do contrato de Abertura de Credito passa a ser o valor mencionado no número 08-Letra A, do Quadro Resumo. **CLÁUSULA QUINTA: "DA ENTREGA DO CRÉDITO ABERTO":** O contrato inicial previu um mútuo no valor mencionado no item 2, número 05 do Quadro Resumo, a ser liberado mediante parcelas mensais, mencionadas no número 9 do Quadro Resumo, das quais já foram liberadas as parcelas mencionadas no número 10 do Quadro Resumo, que totaliza o valor indicado no número 10. 1 do Quadro Resumo, encontrando-se retida(s) a(s) parcela(s) mencionada(s) no numero 11 do Quadro Resumo ou valor retido em razão da não execução do percentual previsto de obra para cada parcela, conforme indicado no número 11.1 do Quadro Resumo. Restando ainda, a ser(em) liberada(s) a(s) parcela(s) mencionada(s) no número 12 do Quadro Resumo e/ou valores, que serão entregues na forma do novo cronograma previsto no número 13 do Quadro Resumo, sendo que para a primeira parcela será liberado o percentual indicado no número 14.C do Quadro Resumo sobre o valor majorado e as demais de acordo com a evolução mensal da obra. Assim o valor mencionado no número 08 A do Quadro Resumo representa nesta data o valor do crédito concedido considerando a presente suplementação. **PARÁGRAFO PRIMEIRO:** A primeira das parcelas do cronograma previsto no número 13 do Quadro Resumo será colocada a disposição do(a,s) Devedor(a,es,s) no dia mencionado no número 14-Letra A do Quadro Resumo, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes do calendário civil, ficando os seus efetivos levantamentos condicionados a apresentação ao Credor, do presente contrato devidamente averbado no Registro Imobiliário competente, sendo que para liberação das demais parcelas subsequentes será necessário a comprovação da execução das obras previstas para cada parcela do cronograma, nas data respectivas, observando o estrito cumprimento das etapas previstas no cronograma físico-financeiro que, rubricado pelas partes, integra o presente processo de financiamento. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Fica devidamente esclarecido que as parcelas serão consideradas como recebidas pelo(a,s) Devedor(a,es,s) nas datas mencionadas no parágrafo anterior e enquanto não forem por ele(a,s) levantadas por descumprimento do cronograma físico-financeiro ou por qualquer outro motivo, ficarão em poder do ora Credor, a título de garantia caucionária. **PARÁGRAFO TERCEIRO:** A entrega efetiva das parcelas acima mencionadas pelo Credor, será feita mediante depósito na conta corrente mencionada no número 15 do Quadro Resumo, que o(a,s) Devedor(a,es,s) mantém junto a Agência mencionada no número 16 do Quadro Resumo, do Banco Bradesco S/A, valendo como comprovante da quitação, os

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075431-78

MATRÍCULA

Nº 75.431

FICHA

Nº03

VERSO

comprovantes dos depósitos feitos, sendo que a última das parcelas somente será liberada mediante a efetiva conclusão da obra e entrega ao Credor da Carta de Habitação do imóvel, ou outro documento equivalente, fornecido pela Prefeitura Municipal local; a apresentação da Certidão de Averbação da conclusão das obras no Registro de Imóveis competente e a apresentação da quitação de todas as responsabilidades e obrigações devidas, legal e contratualmente, especialmente, a Certidão Negativa de Débitos (CND) junto ao INSS e o Certificado de Regularidade de Situação (CRS) junto ao FGTS. **CLÁUSULA SEXTA:** Em decorrência da majoração do crédito prevista na cláusula quarta e do crédito concedido no instrumento mencionado no numero 05 do Quadro Resumo, o(a,s) Devedor(a,es,s) confessa(m) dever ao credor, na data base mencionada no número 14 letra B do Quadro Resumo, a importância indicada no número 08 letra B do Quadro Resumo, referente a soma das parcelas até então liberadas colocadas a disposição do (a,s) Devedor (a, es, s) e se compromete(m) a pagar nas condições a seguir estabelecidas. **CLÁUSULA SÉTIMA: "DA INTERVENIÊNCIA":** O(a,s) Interveniente(s) Fiador(a es.s) e Principal(is) Pagador(a,es,s), solidariamente responsável(is) 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

> "continua na ficha nº04"

CNM 111567.2.0075431-78

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALMATRÍCULA
Nº 75.431

FICHA

Nº04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes. 14 de abril de 2016.

F.C.1.670/M.64.838/SALA 205

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 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\$ 7.000.000,00
A) Valor abertura de crédito.....	R\$ 50.380.000,00
B) B) Valor do saldo devedor.....	R\$41.973.723,039.
9. Número de parcelas do contrato origina.....	33
10. Número de parcelas liberadas.....	31
10.1 Valor liberado.....	R\$ 41.211.000,00
11. Número de parcelas retidas.....	02
11.1. Valor retido.....	R\$ 2.169.000,00
12. Número de parcelas à liberar	
13. Parcelas de liberações em reais conforme evolução da obra:	

DT BASE	LIBERAÇÃO	SUPLEMENT.	% A SER LIBERADO S/ VALOR SUPLEMENTADO
26/04/2016	32	6.650.000,00	95,00%
26/05/2016	33	350.000,00	5,00%
		7.000.000,00	100,00%

- 14 A) Data da liberação da primeira parcela da suplementação... 26.04.2016
 B) Data base da apuração do saldo devedor..... 26.03.2016
 C) Percentual de liberação da primeira parcela..... 95,00%
 15. Número da conta corrente do devedor..... 0700165-7
 16. Agência bancária do devedor 3374-P /AG.EMP.M.DAS CRUZES, BCO 237
 17. Taxa de juros nominal e efetiva..... 10,30% A.A10,80%A.A.
 18. Seguro Danos Físicos na Obra..... R\$0,00
 19. Data do vencimento da dívida..... 26.09.2016
 20. Valor da taxa de cobrança mensal nesta data..... R\$ 2500
 21. Valor da Taxa de Inscrição e Expediente nesta data..... R\$ 2.000,00

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075431-78

MATRÍCULA
Nº 75.431

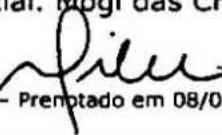
FICHA
Nº04

VERSO

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 29/05/2016, sob o código de controle 3827.5B68.D1E8.61B4. **CLÁUSULAS ESPECIAIS:** para constar que o devedor tem ciência e não se opõe que, durante as fases de obra e carência de 26.04.2013 até 26.09.2016, a taxa de juros será a de 10,80% (efetiva) e 10,30% (nominal), mantendo-se o índice de atualização da dívida pela TR, na forma do contrato inicial. Mogi das Cruzes, 14 de abril de 2016.

ESC.AUTº:

Protocolo nº216592 - Preenchido em 08/04/2016


Nilce Lea Montemor

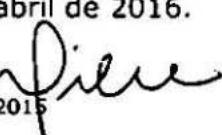

SGJ

Av. 5 - TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA

Conforme Av.10 e R.11 na matrícula de origem nº 64.838, 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, 29 de abril de 2016.

ESC.AUTº:

P 216926 de 19.04.2016


Nilce Lea Montemor
Escrevente Autorizado


MLB

Av.6 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Ficam cancelados os **R.1, Av.2, Av.3 e Av.4** desta matrícula, à vista do Instrumento Particular passado em São Paulo, SP, em 17 de outubro de 2016, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo recebido uma parcela da dívida originária de **R\$ 43.380.000,00**, deu plena e geral quitação da hipoteca referente à unidade autônoma objeto desta matrícula à **HESA 133 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e MPD ENGENHARIA LTDA**, todas já qualificadas. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data,

> "continua na ficha nº05"

CNM 111567.2.0075431-78

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

N°75.431

FICHA

N°005

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

31 de outubro de 2016.

Mogi das Cruzes,

correspondente a 2.239.545,68 UFESP's, equivale a R\$52.741.300,76, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas. Mogi das Cruzes, 31 de outubro de 2016.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
P. 224.534 (prenotado em 24/10/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

MBSP

Av.7 - **CADASTRO MUNICIPAL ATUAL**

Pelo Instrumento Particular, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, lavrado em São Paulo, SP, aos 25 de agosto de 2016, à vista da Consulta do Cadastro Imobiliário, emitida em 31 de maio de 2016, microfilmada e arquivada sob protocolo nº 218.291, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE N° 11.022.007-4-(em área maior)**. Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 2016.

ESC.AUTº:
223.418 (Prenotado em 10/10/2016)

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

BGS

R.8 - **VENDA E COMPRA**

Pelo Instrumento Particular, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, lavrado em São Paulo, SP, aos 25 de agosto de 2016, a proprietária **HESA 133 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **CELSO AKIRA GOYA**, brasileiro, nascido em 07/12/1970, comerciante, portador da CIRG nº 24.518.303-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 135.031.538-96, e sua esposa **LUZIA HAIKO UEHARA GOYA**, brasileira, nascida em 13/12/1968, comerciante, portadora da CIRG nº 19.583.891-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 132.093.348-38, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Satélite nº 226, A, Cidade Satélite, Santa Bárbara, São Paulo, SP, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de **R\$ 324.679,81**, pagável na seguinte forma: valor já recebido anteriormente R\$ 118.687,66 e valor a pagar por conta do preço ajustado, corrigido até a presente data, pelos índices pactuados no(s) Instrumento(s) particular(es) de origem: R\$

>

"continua no verso"

CNM 111567.2.0075431-78

MATRÍCULA
Nº75.431FICHA
Nº05

VERSO

205.992,15 a credora: Hesa 133 - INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS LTDA, conforme R.9, em decorrência do instrumento particular de promessa de venda e compra, datado de 13 de dezembro de 2012, não levado a registro. Foi apresentada a Certidão Negativa 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, emitida aos 14/10/2016, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, válida até 12/04/2017, sob o código de controle EA9F.4816.4B6D.071B, extraída via internet, digitalizada e arquivada sob protocolo nº **225.323**. Foi apresentada a guia de ITBI devidamente recolhida no valor de R\$ 6.493,59. Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 2016.

ESC. AUTO.

225.410 (Preenchido em 10/11/2016)

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

BGS

R.9 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

Pelo Instrumento Particular, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, lavrado em São Paulo, SP, aos 25 de agosto de 2016, **CELSO AKIRA GOYA** e sua esposa **LUZIA HAIKO UEHARA GOYA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente à credora: **HESA 133 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **O IMÓVEL** desta matrícula, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 205.992,15**, pagável da seguinte forma: 1) R\$ 137.246,17, através de 109 (cento e nove) parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 2.006,93, já acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pela **TABELA PRICE**, vencendo-se a primeira no dia 25/08/2016; e 2) - R\$ 68.748,98, através de 9 (nove) parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 11.519,94 cada uma, já acrescida de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25/08/2016 e as demais em igual dia dos anos subsequentes. Sendo que todas prestações representativas do saldo devedor serão reajustadas pela variação do **IGP-M** - Índice Geral de Preços e Mercado da pela Fundação Getúlio Vargas, mensal e cumulativamente, pagável na forma e demais condições do instrumento. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 324.679,81. Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 2016.

> "continua na ficha nº06"

LIVRO N° 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

FICHA

Nº75.431

Nº06

CNM 111567.2.0075431-78

CNM 111567.2.0075431-78

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 2016

ESC.AUTO.:

225.418 (Prenotado em 10/11/2016)

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

BGS

Av.10 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário, lavrado em São Paulo, SP, aos 25 de agosto de 2016, **HESA 133 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na qualidade de credora de **Celso Akira Goya** e sua esposa **Luzia Haiko Uehara Goya**, já qualificados, **EMITIU** a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral Escritural nº 205, série 0292**, no valor de **R\$ 205.992,15**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do R.9 desta matrícula, com prazo final em 25/08/2025, 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 500, Bloco nº 13, Sala nº 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91. Mogi das Cruzes, 18 de novembro de 2016.

ESC.AUTO.:

225.418 (Prenotado em 10/11/2016) - Nihil

Benjamim Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

BGS

Av.11 - CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Em 10 de outubro de 2024. (Prenotação nº 325.538 de 04/10/2024).

(Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº AC004446470).

Pelo Instrumento Particular (B3/DIOPÉ/CCI – 00000007864/2024) datado de 01 de julho de 2024, emitido pela B3 S/A. – Brasil, Bolsa, Balcão, CNPJ 09.346.601/0001-25, acompanhado da Declaração de Custódia expedida aos 10 de julho de 2024, pela instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, e do instrumento particular datado de 01 de outubro de 2024, procedo a presente averbação para constar que a credora fiduciária **HESA 133 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **CEDEU E TRANSFERIU** ao **BANCO PAN S/A**, CNPJ 59.285.411/0001-13, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, nº. 1.374, 16.º andar, Bela Vista, o **crédito constituído** de **R\$205.992,15**, com origem na **alienação fiduciária objeto do R.9** e na **cédula de crédito imobiliário objeto da Av.10**, ambos desta matrícula, passando o cessionário a

continua no verso

CNM 111567.2.0075431-78
CNM 111567.2.0075431-78

MATRÍCULA

75.431

FICHA

06

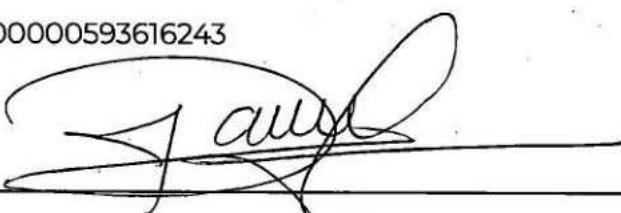
VERSO

figurar como titular do crédito e proprietário fiduciário do imóvel matriculado.

Selo digital nº 1115673310000000593616243

Escrevente:

Rafaela Morais Alves



Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Em 29 de maio de 2025. (Prenotação nº 325.576 de 04/10/2024). (Código de remessa na Central - Protocolo Eletrônico de Título e-Protocolo nº IN01262429C).

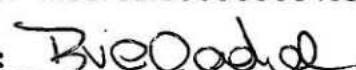
Pelo instrumento particular passado na cidade de São Paulo, SP, em 27 de fevereiro de 2.025, e demais instrumentos anexados ao procedimento, todos devidamente assinados, após o cumprimento das formalidades legais do procedimento de Execução Extrajudicial, sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA** a **PROPRIEDADE** do **IMÓVEL** desta matrícula, ao credor **BANCO PAN S/A.**, já qualificado, nos termos do §7º, do artigo nº 26, da Lei nº 9514/97, conforme comprovam as notificações extrajudiciais anexas ao procedimento, registradas neste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Mogi das Cruzes, SP, e publicação de editais online, nas datas de 31 de dezembro de 2.024, 02 e 03 de janeiro de 2.025, feita aos devedores fiduciantes mencionados no **R.9** desta matrícula, que não se manifestaram ou purgaram a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com as guias de ITBI nºs 1015/2025, 2258/2025 e 3063/2025, devidamente recolhidas.

Valor do Negócio Fiduciário - R\$324.679,81.

Selo digital nº 1115673310000000640359259

Escrevente:

Bruno Vinícius Garcia Cardoso



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 325576

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 75431 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, quinta-feira, 29 de maio de 2025.

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\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,90	R\$ 2,03	R\$ 1,27	R\$ 70,85
Selo Digital: 1115673C3000000064057425T							
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