



Protocolo: 556881 - Matrícula: 166814 - Pág.: 1 de 8

CERTIFICA, a pedido verbal do (a, s) interessado (a, s), que revendo o Livro 02 de Registro Geral do Serviço Registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula de teor seguinte:

CNM: 112540.2.0166814-98

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
166.814

ficha
01

Guarulhos, 29 de junho de 2021.

IMÓVEL: Apartamento 41, localizado no 4º pavimento do setor residencial denominado Torre A, integrante do “**Condomínio Helbor Patteo Bosque Maia**”, situado entre a Avenida Paulo Faccini, 925, Avenida Tiradentes e Rua Soldado Erminio Cardoso, Centro, em Guarulhos/SP, com a área privativa de 93,56m², a área comum de 82,43m² (sendo 3,84m² de divisão proporcional e 78,59m² de divisão não proporcional e ainda, 70,94m² de área comum coberta e 11,49m² de área comum descoberta), perfazendo a área total de 175,99m², o coeficiente de proporcionalidade de 0,002970998 e a fração ideal correspondente a 16,99m² no terreno e nas demais partes e coisas de uso comum do condomínio, vinculado o direito ao uso de 2 vagas na garagem coletiva do condomínio, localizadas em quaisquer dos 2º, 3º e 4º subsolos, indeterminadas e sujeitas à utilização por manobristas.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 084.10.14.0190.00.000 (área maior).

PROPRIETÁRIAS: 1) **HESA 170 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ 20.915.563/0001-17, NIRE 35.228.374.447, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 15º andar - Edifício Corporate, Jardim Armênia, em Mogi das Cruzes/SP, na proporção de 89,5%; e, 2) **HBR 18 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 16.740.652/0001-00, NIRE 35.226.824.933, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 2º andar - Edifício Corporate, Jardim Armênia, em Mogi das Cruzes/SP, na proporção de 10,5%.

REGISTROS ANTERIORES: I) Aquisição pelo R.19, em 15 de outubro de 2015, da Matrícula 113.224; II) Incorporação Imobiliária registrada sob o R.02; e III) Instituição e Especificação objeto do R.15, ambos da Matrícula 154.189; e IV) Convenção de Condomínio registrada, sob número 4.451, no Livro 3 de Registro Auxiliar. Guarulhos, 29 de junho de 2021.

Selo Digital: 112540311GV000388701CA21D

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

continua no verso

CNM: 112540.2.0166814-98

matrícula

166.814

ficha

01

verso

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

AV.01 / 166.814 - **REMISSÃO**

Em 29 de junho de 2021 - Protocolo 484.884 de 08/06/2021, reingresso em 21/06/2021.

Selo Digital: 112540331KS000388702KQ21W

Conforme a AV.9, da Matrícula 154.189, nos termos da declaração constante do memorial de incorporação imobiliária firmado em 10 de outubro de 2017, em Guarulhos - SP, pelas proprietárias e incorporadoras: HESA 170 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, e HBR 18 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificadas, consignou-se que o empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO HELBOR PATTEO BOSQUE MAIA**", foi submetido ao **Regime de Afetação**, previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, pelo qual o terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Escrevente
Carlos Alexandre Gonçalves Piza

Escrevente Substituto
Marco Antonio Violin

AV.02 / 166.814 - **TRANSPORTE**

Em 29 de junho de 2021 - Protocolo 484.884 de 08/06/2021, reingresso em 21/06/2021.

Selo Digital: 112540331LW000388703JW21D

continua na ficha 02

CNM: 112540.2.0166814-98

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula

166.814

ficha

02

Conforme o R.7, da Matrícula 154.189, e nos termos do instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária e outras avenças, firmado em 21 de agosto de 2018, em Guarulhos/SP, e instrumento particular de aditamento datado de 18 de janeiro de 2019, firmado em Osasco/SP, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/1964, as proprietárias **HESA 170 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA** e **HBR 18 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificadas, deram em primeira e especial hipoteca esta unidade autônoma juntamente com as demais unidades autônomas do Setor Residencial, denominado Torre "A", bem como as unidades autônomas do Setor Residencial com Serviços, denominado Torre B, integrantes do "Condomínio Helbor Patteo Bosque Maia", em favor do credor **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, NIRE 35.300.027.795, com sede no Núcleo 'Administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Yara, Osasco/SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 61.493.463,00, demais condições constam do registro e do contrato.

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

Escrevente Substituto

Marco Antonio Violin

R.03 / 166.814 - **ATRIBUIÇÃO**

Em 29 de junho de 2021 - Protocolo 484.884 de 08/06/2021, reingresso em 21/06/2021.

Selo Digital: 112540321RQ000388704VY21R

Pelo requerimento datado de 21 de junho de 2021, firmado em Mogi das Cruzes/SP, o imóvel matriculado, em razão da instituição e especificação do condomínio registrada sob número 15, na Matrícula 154.189, foi atribuído a **HESA 170 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$ 244.516,88. CUB/SINDUSCON (Quadro IV-A/NBR): R\$ 244.516,88.

continua no verso

CNM: 112540.2.0166814-98

matrícula

166.814

ficha

02

verso

Escrevente

Carlos Alexandre Gonçalves Piza

Escrevente Substituto

Marco Antonio Violin

AV.04 / 166.814 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Em 14 de fevereiro de 2022 - Protocolo 498.770 de 20/01/2022, reingresso em 07/02/2022.

Selo Digital: 112540331IC000484551HN22R

Nos termos do instrumento particular firmado aos 07 de janeiro de 2022, em São Paulo/SP, é feita a presente para constar que, conforme autorização expressa do credor BANCO BRADESCO S.A, NIRE 35300027795, já qualificado, fica **cancelada a hipoteca** mencionada na averbação número 02 (contrato 9001786), considerando a quitação da dívida, tão somente com relação a este imóvel.

Escrevente

Andrea Alvarez da Silva

AV.05 / 166.814 - INSCRIÇÃO CADASTRAL

Em 13 de março de 2024 - Protocolo 540.649 de 27/02/2024.

Selo Digital: 112540331NQ000782659WS24R

Nos termos do instrumento particular mencionado no R.06, e conforme a certidão de valor venal 384201/2024, expedida em 22/01/2024, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para constar que o imóvel objeto desta matrícula é cadastrado sob o número **084.10.14.0190.01.009**.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

continua na ficha 03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
166.814

ficha
03

CNM
112540.2.0166814-98

Guarulhos, 13 de março de 2024.

R.06 / 166.814 - COMPRA E VENDA

Em 13 de março de 2024 - Protocolo 540.649 de 27/02/2024.

Selo Digital: 112540321HJ000782661CY240

Pelo instrumento particular número 9160450, firmado em 26 de dezembro de 2023, nos termos das Leis 4.380/1964 e 9.514/1997 e legislações posteriores, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a proprietária **HESA 170 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula pelo preço de R\$ 815.000,00, a **EDUARDO OGRISIO PRESTES**, brasileiro, empresário sócio, RG 32.148.091-0-SSP/SP, CPF 321.289.338-97, e seu cônjuge **VIVIANE MACIEL**, brasileira, empresária sócia, RG 40.679.796-1-SSP/SP, CPF 309.284.418-14, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados neste Município, na Rua Hugo Pohlmann, 162, apartamento 1303, bloco B, Jardim Terezopolis. Foi apresentada a certidão fiscal exigida pela Lei 8.212/1991. A vendedora foi representada pela procuradora **HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, CNPJ 49.263.189/0001-02, que foi representada por seu administrador **HENRIQUE BORENSTEIN**, CPF 107.102.488-49. O pagamento deu-se do seguinte modo R\$ 82.000,00 com recursos próprios; R\$ 733.000,00 com recursos do financiamento. Valor Venal: R\$ 705.831,06.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa

R.07 / 166.814 - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Em 13 de março de 2024 - Protocolo 540.649 de 27/02/2024.

Selo Digital: 112540321DQ000782663YG24C

Pelo instrumento particular mencionado no R.06, os proprietários **EDUARDO OGRISIO PRESTES**, e seu cônjuge **VIVIANE MACIEL**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 03/04/2025 11:12

matrícula
166.814

ficha
03

CNM
112540.2.0166814-98

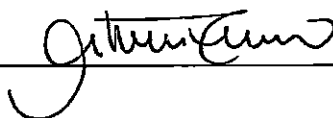
Guarulhos, 13 de março de 2024.



60.746.948/0001-12, NIRE 35.300.027.795, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Yara, Osasco - SP, para garantia da dívida de R\$ 773.750,00, que será paga no prazo de 420 meses em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 26/01/2024, sendo de R\$ 8.336,04 o valor do encargo inicial. Prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Valor de avaliação do imóvel: R\$ 985.000,00. As partes subordinam-se às taxas de juros e demais encargos, condições e cláusulas constantes do título.

Escrevente

Arthur Xavier Guedes da Costa



AV.08 / 166.814 - ALTERAÇÃO DE NUMERAÇÃO

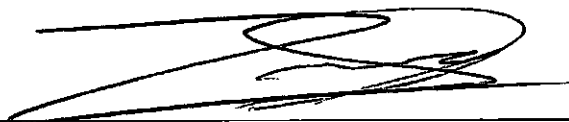
Em 02 de abril de 2025 - Protocolo 556.881 de 02/12/2024.

Selo Digital: 112540331KC000950107TG25Q

Nos termos do requerimento mencionado na AV.09, e conforme a certidão de valor venal 1057657/2025, expedida em 13 de março de 2025, pela Secretaria da Fazenda desta Municipalidade, é feita a presente para consignar que o imóvel objeto desta matrícula é identificado pelo número **105**, da Rua Soldado Erminio Cardoso.

Escrevente

Lourival Varol



AV.09 / 166.814 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Em 02 de abril de 2025 - Protocolo 556.881 de 02/12/2024

Selo Digital: 112540331EU000950109VM252

Nos termos do requerimento de 13 de março de 2025, firmado em Brasília/DF, após intimação dos devedores fiduciários **EDUARDO OGRISIO PRESTES** e seu cônjuge **VIVIANE MACIEL**, já qualificados, tendo decorrido o prazo

continua na ficha 04

onr

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 03/04/2025 11:12
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Comarcado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.254-0

matrícula
166.814

ficha
04

CNM

112540.2.0166814-98

Guarulhos, 02 de abril de 2025.

de quinze dias sem purgação da mora, e mais 30 dias, nos termos dos artigos 26, § 7º e 26-A, §1º, da Lei 9.514/97, FICA CONSOLIDADA A PROPRIEDADE em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, que deverá observar o disposto no artigo 27, da referida Lei, quanto ao leilão público do imóvel. Base de cálculo do ITBI: R\$ 985.000,00. Valor Venal R\$ 739.420,21.

Escrevente
Lourival Varol



Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saes

Esse documento foi assinado digitalmente por SAMARA MENDES RIOS - 03/04/2025 11:12

www.registradores.onr.org.br

Certifico e dou fé que esta certidão, composta de 8 página(s) é cópia autêntica da matrícula nº 166814, do Livro 02 - Registro Geral, desta Serventia. Certidão sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2, de 24/08/2001, sendo válida em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. NADA MAIS consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia reprográfica foi extraída nos termos do § 1º, do artigo nº 19, da Lei 6.015/73, de 31/12/1973.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ, Guarulhos, 2 de abril de 2025.

AO OFICIAL	R\$: 42,22
AO ESTADO	R\$: 12,00
À SEC. FAZENDA	R\$: 8,21
AO SINOREG	R\$: 2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$: 2,90
AO MUNICIPIO	R\$: 2,11
AO MP	R\$: 2,03
TOTAL	R\$: 71,69

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a este Registro em 01/01/1977, sendo anteriormente a esta data de competência do 1º Registro Imobiliário local.

O selo digital poderá ser consultado no site:
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



1125403C3QS000950108IF25P

PROTOCOLO: 556881

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).