NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

matrícula **151668** | 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 312, localizada no 3º 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 n º 220.908.608-63 e *Eduardo Akira Sugino*, RG. 27.296.181-4-SSP/SP e CPF/MF nº 294.916.948-93, ***autorizou a abertura desta matrícula***.

O OFICIAL SUBSTITUTO, _____
RENATO TERRA DA COSTA
MICROFILME: PROTOCOLO Nº 455.251

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234

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 Kubitscheck, 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 Borentein*, e na qualidade de fiador, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., representada por *Henrique Borentein*, 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 01 de fevereiro de 2018.

Procede-se esta averbação nos termos do inciso I, letra "a" do artigo 213 da Lei 6.015/73, com a redação dada pelo artigo 59 da Lei 10.931/2004, para constar o número correto da matrícula aludida nas averbações nºs 1 e 3, qual seja, 142.761, e não como antes consignado.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 467.683

Av. 5, em 01 de fevereiro de 2018.

Procede-se esta averbação à vista da escritura referida no R. 6, para constar que o imóvel, objeto desta matrícula, atualmente vem sendo lançado na Inscrição Cadastral do Município sob nº 12-00441-0072-00576-052, conforme se verifica da certidão de valor venal emitida para o exercício de 2017, pelo Departamento de IPTU da Prefeitura Municipal de São Vicente.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 467.683

=CONTINUA NA FICHA nº 2=

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234

NELSON ROBERTI DA COSTA
OFICIAL

matrícula **151668** | ficha **02**

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

R. 6, em 01 de fevereiro de 2018.

Por escritura de 4 de dezembro de 2017, lavrada no 8º Tabelião de Notas da comarca de Santos/SP (Lº 521 fls. 317), a proprietária 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, ***transmitiu o imóvel,*** objeto desta matrícula, ***por venda feita, a*** **MARIA AUXILIADORA TRINDADE CASAGRANDE**, brasileira, comerciante, RG. 19.347.461-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 091.045.058-75, e seu marido **ANTONIO CARLOS CASAGRANDE**, brasileiro, cabeleireiro, RG. 17.060.467-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 073.269.358-66, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Rio de Janeiro, nº 270, pelo valor de R$ 184.279,06.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 467.683

R. 7, em 01 de fevereiro de 2018.

Por escritura referida no registro anterior, os adquirentes MARIA AUXILIADORA TRINDADE CASAGRANDE e seu marido ANTONIO CARLOS CASAGRANDE, já qualificados, ***alienaram o imóvel,*** objeto desta matrícula, ***e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, à*** **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, para garantia da dívida de R$ 166.279,06, que, corrigida monetariamente, será amortizada por meio de 120 prestações mensais e sucessivas, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização Tabela Price e reajustáveis na forma estabelecida no título, nelas incluídos juros à taxa de 12% ao ano e demais encargos e acessórios contratuais, sendo que a primeira prestação, no valor de R$2.326,94 tem vencimento previsto para 25 de janeiro de 2018 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, constando do título pena de multa e outras condições. Para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, o valor do imóvel dado em garantia fiduciária é de R$184.279,06.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 467.683

CONTINUA NO VERSO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234

matrícula **151668** | ficha **02** | **Livro nº 2 - Registro Geral**

Av. 8, em 12 de abril de 2018.

Por escritura de emissão privada de Cédula de Crédito Imobiliário, de 4 de dezembro de 2017, a credora pelo R. 6, HESA 105 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representada por *Henrique Borenstein*, RG. 2.103.622-SSP/SP e CPF/MF nº 107.102.488-49, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 00312, série 0258, figurando como instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM S/A., CNPJ nº 36.113.876/0001-91.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 469.156

Av. 9, em 12 de abril de 2018.

Por instrumento particular de 31 de janeiro de 2018, 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 *Jonas Feipe Monte e Silva*, RG. 34.569.839-3-SSP/SP e CPF/MF nº 341.195.098-69, autorizou esta averbação para constar o cancelamento parcial da hipoteca e cessão fiduciária objetos do R. 6 e Av. 7/142.761, desta Serventia, mas tão somente para desligar daqueles ônus, o imóvel, objeto desta matrícula.

O OFICIAL DESIGNADO, _____

WALTER MÜLLER JÚNIOR

MICROFILME: PROTOCOLO Nº 469.156

AV-10 / M – 151.668 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO

Averbado em 13 de julho de 2023 - Prenotação nº 519.431 de 27/06/2023

Conforme r. certidão expedida aos 02 de junho de 2023, assinada digitalmente pelo Escrivão Judicial I do Cartório da 6ª Vara Cível do Foro de São Vicente-SP, Sr. Carlos Augusto Almeida de Carvalho (Proc. nº 1009243-97.2018.8.26.0590), distribuída em 04 de outubro de 2018, procede-se esta averbação nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para consignar **a existência da ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários**, em que figura como exequente **BANCO BRADESCO S.A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, e como executados **ANTÔNIO CARLOS CASAGRANDE**, CPF nº 073.269.358-66, e **CASAGRANDE & EQUIPE SALAO EIRELLI -**

(CONTINUA NA FICHA 03)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234

ME, CNPJ nº 14.605.956/0001-21, cujo valor da causa é de **R$ 25.664,78 (vinte e cinco mil e seiscentos e sessenta e quatro reais e setenta e oito centavos)**.

Stefany de Tunes Santos Miranda, _____
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123311920C0051943123X

AV.11 / M-151.668 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
Averbado aos 24 de outubro de 2025 - Prenotação nº 540.494 de 02/04/2025
Pelo Instrumento Particular de 10 de outubro de 2025, firmado na cidade de São Paulo, instruído com: **a)** certidão B3/DIOPE - 000000003839/2025, emitida em 14 de março de 2025, pela B3 S/A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, CNPJ sob n° 09.346.601/0001-25; **b)** Declaração de custódia emitida em 12 de março de 2025, pela OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ sob n° 36.113.876/0001-91, procede-se esta averbação para consignar que conforme autorização expressa da **atual credora** da **cédula de crédito imobiliário FIDC EMPIRICA IMOBILIARIO,** CNPJ sob n° 25.235.009/0001-02, fundo este administrado por OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, procede-se esta averbação para consignar que fica CANCELADA tão somente a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO averbada sob n° 8**, desta matrícula.

Ana Carolina Rodrigues da Cruz, _____
Escrevente Autorizada
Selo digital: 1236123311DAF200540494255

AV-12 / M – 151.668- CONSOLIDAÇÃO
Averbado em 24 de outubro de 2025 - Prenotação nº 540.494 de 02/04/2025
A requerimento do credor fiduciário **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA IMOBILIARIO**, adiante qualificado, sendo este representado por sua administradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A, instruído com guia de recolhimento do imposto sobre transmissão intervivos (ITBI), promove-se a presente averbação para, nos termos do artigo 26, § 7º, da Lei

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234

Federal nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA IMOBILIARIO** - CNPJ N° 25.235.009/0001-02, com sede na Avenida das Américas, 3434 - Bloco 07 - Sala 201 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro. Os fiduciantes foram intimados para satisfazer as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação conforme procedimento de intimação que tramitou nesta Serventia, digitalizado integralmente nesta data. **O prazo transcorreu sem purgação da mora**. Foi atribuído à consolidação o valor de **R$ 184.279,06. Valor venal: R$ 179.426,70.**

Ana Carolina Rodrigues da Cruz, _____

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1236123311DAF300540494253,

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234

151.668

Registro de Imóveis e Anexos de São Vicente
Rua João Ramalho, 1077, Centro - (13) 3569-5000

Protocolo nº 540494

Caleb Matheus de Ribeiro Miranda

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.
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.
CERTIFICO que, para **Matrizes de parcelamentos e condomínios, conhecimento da situação jurídica de lote ou unidade autônoma,** deverá ser emitida **certidão específica do lote e quadra ou da unidade em questão.** As certidões das matrículas, transcrições ou inscrições matrizes de parcelamentos e condomínios não retratam a situação dos lotes e unidades autônomas derivadas.
CERTIFICO que, com relação às ordens de indisponibilidade recepcionadas na Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), e recepcionadas nesta serventia, foram identificados os seguintes números de CPF/CNPJ no indicador pessoal desta matrícula com relação aos quais constava a restrição à indisponibilidade, devendo ser considerados como incidentes nessa matrícula somente aqueles que sejam relativos a atuais titulares de direitos:
CNPJ: 90.400.888/0001-42 - Ordem(ns): 202510.1712.04326059-IA-396

CERTIFICO ainda, que para transmissão de bens ou direitos, ou sua renúncia, **sempre deve ser consultada a Central de Indisponibilidade de Bens (CNIB), para verificar a existência de ordens de indisponibilidade,** uma vez que, nos termos do item 407 das NSCGJ, que assim dispõe: "A consulta à Central nacional de indisponibilidade de Bens(CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei.
CERTIFICO que, com relação aos **imóveis do Município de Praia Grande,** estes passaram a ser **registrados naquele Registro de Imóveis a partir de 14/06/1984,** junto ao qual deve ser consultada sua situação atual.
CERTIFICO que aos **imóveis em área de marinha** aplica-se o regulamento legal: Decreto Lei nº 9.760 de 05 de setembro de 1946, Decreto Lei nº 2398, de 21/12/1987 e Lei 9.636 de 15 de maio de 1998.
São Vicente, 28 de outubro de 2025.

Flavia Alves de Vasconcellos Moura, Escrevente Autorizada (assinatura digital)

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

Selo Digital: 1236123C318E8E00540494251

GTP - Mod. 1

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234

EM BRANCO

Para verificar a autenticidade, acesse https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=CE9FEDA5-A41E-493E-B8A2-2083556F5234