

F.C.1.396 / M.58.284/SALA 210

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA designada **SALA COMERCIAL Nº 210**, situada no **2º ANDAR** ou **3º PAVIMENTO**, da **TORRE 2**, do empreendimento denominado "**HELBOR PATTEO MOGILAR SKY MALL & OFFICE**", localizado na **RUA MANUEL DE OLIVEIRA, Nº 269**, na Vila Mogilar, Bairro do mesmo Nome, perímetro urbano deste Município e Comarca, assim descrita e caracterizada: constituída de sala e 1 (um) WC; possui área privativa de 34,989 m², área comum de 78,2601 m², perfazendo a área total de 113,2491 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002740463 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 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.229.094/0001-80.

REGISTRO ANTERIOR: R.7/M.58.284 de 25/09/2012 (**INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA**), deste registro.

CONTRIBUINTE: **11.022.004.000.8** (em área maior).

ESC.AUTº:

Protocolo nº 187.652

Benjamin Galdino da Silva

Escrevente Autorizado

O OFICIAL:

Bel. Dirceu de Arruda
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 25 de abril de 2013 (acompanhado do Anexo I), a proprietária **HESA 129 - 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, que totalizam uma **FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO** correspondente à **0,883062469** do imóvel da matrícula nº **58.284**, conforme R.12), em garantia da dívida de **R\$ 44.100.000,00**,

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº72.784

FICHA

Nº01

VERSO

adquirida pela abertura de crédito que será entregue a devedora mediante parcelas de desembolso e liberações mensais, na forma e condições do título, e será aplicado na conclusão do empreendimento "**HELBOR PATTEO MOGILAR SKY MALL & OFFICE**", quantia essa a ser paga com juros à taxa nominal de 9,20% ao ano e efetiva de 9,60% ao ano; sendo a data prevista para término da obra em 25.08.2015, tendo como data de vencimento da dívida em 25.04.2016; 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 25.05.2016, pagável na forma e condições minuciosamente descritas no título, sendo que a fração ideal de 0,116937531 no terreno, correspondente as futuras unidades: Lanchonete, Car Wash, Agência Bancária, Lojas 16, 17 e 18 da Torre 2, Lojas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 da Torre 3, que não farão parte da garantia hipotecária. 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 CONSTRUTORA: 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. Constam do título, que a devedora Hesa 129 - Investimento Imobiliários Ltda, apresentou a CND Negativa do INSS nº 000682012-21037094, com data de emissão de 14.12.2012, válida até 12.06.2013, e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº 605C.C7E5.E19E.FD97, com data de emissão de 26.04.2013, válida até 23.10.2013. Mogi das Cruzes, 22 de agosto de 2013.

ESC.AUTº.:

Protocolo nº 187-652

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 28 de agosto de 2013, devidamente assinado, **HESA 129 - 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.1 desta e do R.12 da matrícula nº

"Continua na ficha nº02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

Nº72.784

Nº02

Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes,

04 de outubro de 2013.

F.C.1.396/M.58.284/SALA 210

58.284, 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.9 da matrícula nº 58.284, 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, do contrato ora aditado, a saber: **a)** A devedora declara conhecer os termos da Lei nº 10.931 de 02/08/2004, que instituiu o Patrimônio de Afetação e regime tributário a que fica submetido; e que por sua livre e espontânea vontade, em caráter irrevogável e irretratável, por ele optou em relação ao imóvel descrito e caracterizado no Quadro Resumo do Instrumento ora aditado, o qual é de sua legítima propriedade e que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer dúvida, dívidas ou ônus. Declara ainda, sob as penas da lei, que não teve ou tem dívidas que possam por em risco a instituição do Patrimônio de Afetação e a produção dos seus efeitos, obrigando-se a cumprir fielmente as obrigações advindas desta opção, bem como a administrar e preservar o Patrimônio de Afetação, aplicar os recursos da destinação dos propósitos da criação do Patrimônio de Afetação e manter apartado os bens e direitos objeto da incorporação, entre outras obrigações; **b)** Para fins de liberação da ultima parcela, além dos demais itens previsto no contrato original, será necessário o envio de : 1) cópia simples das guias de recolhimento dos tributos (DARF) incidente sob o regime de Patrimônio de Afetação; 2) balancete trimestral, relativo a trimestre civil anterior a data da liberação da respectiva parcela, 3) demonstrativo mensal dos recursos financeiros recebidos e 4) cópia da comunicação feita a Comissão de Representantes quanto a posição de vendas e de valores (relatórios trimestral vigente), se houver comissão constituída; **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, até a integral liquidação de todas as obrigações assumidas pelo devedor no mesmo instrumento. Mogi das Cruzes, 04 de outubro de 2013.

ESC. AUT.º

Protocolos nºs 188.646 e 189.774

Benjamin Galdino da Silva
Escritor Autorizado

BGS

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº72.784

FICHA

Nº02

VERSO

Av.3- TRANSFORMAÇÃO E NUMERAÇÃO DE MATRÍCULA

Conforme Av.16 e R.17 na matrícula de origem nº 58.284, 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, 27 de agosto de 2015.

ESC.AUTº:

P 208725 de 14.08.2015

Nilce Lea Montemor

Escrivente Autorizado

MLB**Av.4 - ADITIVO DE RE-RATIFICAÇÃO**

Pelo Instrumento Particular de Aditamento com força de escritura pública nos termos do artigo nº 17, inciso I e artigo nº 38 da Lei nº 9.514/97, passado em Osasco, SP, aos 15 de março de 2016, devidamente assinado, o **BANCO BRADESCO S/A, HESA 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A**, todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar o instrumento particular objeto do **R.1** (aditado pela **Av.2**) desta e do **R.12** (aditado pela **Av.13**) da matrícula nº 58.284, para ficar constando o seguinte: Em virtude da parcelas liberadas, amortizações feitas e das atualizações monetária, a dívida da devedora atinge nesta data 15/03/2016, a importância de **R\$ 25.351.663,89** e considerando as tratativas entre as partes, a devedora solicitou e o credor concordou em aditar o referido contrato para constar as seguintes alterações a seguir: **a Prorrogação do prazo de carência de 25/04/2016 para 25/10/2016**, na forma e demais condições do aditivo. As partes contratantes ratificam em todos os seus termos, cláusulas, itens e demais condições estabelecido no instrumento inicial acima e aditivos posteriores, que não tenham sido modificados pelo presente instrumento, inclusive às 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, 29 de junho de 2016.

ESC.AUTº:

216.979 (promovido em 14/06/2016)

Benjamin Goldino da Silva
Escrivente Autorizado**BGS**

"continua na ficha nº03"

MATRÍCULA

Nº72.784

FICHA

Nº03

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2016.

Av.5 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA

Ficam cancelados o **R.1, Av.2 e Av.4** desta matrícula, à vista do instrumento particular, passado em São Paulo, SP, em 01 de agosto de 2016, pelo qual o credor **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, tendo recebido uma parcela da dívida originária de **R\$ 44.100.000,00**, deu plena e geral quitação da hipoteca referente à unidade autônoma objeto desta matrícula a **HESA 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A e MPD ENGENHARIA LTDA**, todas já qualificadas. Sendo o valor da dívida originária atualizada pela UFESP nesta data de **R\$ 53.616.673,00**, para efeitos de cobrança de emolumentos e custas. Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2016.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
P.221257 (prenotado em 05/08/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

ACL

Av.6 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL

Pela escritura lavrada aos 29 de dezembro de 2015, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Lº 927, fls.67/84, e à vista da cópia do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU/2016, verifica-se que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 11.022.011.000-4 (em maior área)**. Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2016.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
P.221452 (prenotado em 09/08/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

ACL

R.7 - VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 29 de dezembro de 2015, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Lº 927, fls.67/84, 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, a proprietária **HESA 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MILENE AMORIM DE MATOS**, brasileira, advogada, divorciada, CIRG nº 18.084.737 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 056.410.568-63, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Rikio Suenaga, nº 251, casa 82, Vila Caputera; **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo preço de venda corrigido até a

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº72.784

FICHA

Nº03

VERSO

presente data, pelos índices pactuado no instrumento particular origem de **R\$ 275.452,52**, pagável na seguinte forma: valor já pago anteriormente R\$ 54.094,69 e valor a pagar por conta do preço ajustado, corrigido até a presente data, pelos índices pactuados no instrumento particular origem a credora: Hesa 129 - Investimentos Imobiliários LTDA. de R\$ 221.357,83, nas condições do título, em decorrência da promessa de venda e compra de 22 de setembro de 2012, não levada a registro. INSS e Receita Federal, está declarado no título que este imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora. Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2016.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
P.221452 (prenotado em 09/08/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

ACL

R.8 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL**

Pela escritura lavrada aos 29 de dezembro de 2015, no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, Lº 927, fls.67/84, **MILENE AMORIM DE MATOS**, já qualificada, alienou fiduciariamente à credora: **HESA 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **O IMÓVEL** desta matrícula, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para a garantia do valor da dívida de **R\$ 221.357,83**, pagável da seguinte forma: R\$ 171.357,89, através de 180 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 1.989,34 cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela "Price", vencendo-se a primeira no dia 30/01/2016 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; R\$ 49.999,94, através de 15 parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 7.340,79 cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela "Price", vencendo-se a primeira no dia 30/12/2016, e as demais em igual dia dos anos subsequentes. Valor da Avaliação da Garantia Fiduciária R\$ 275.452,52. Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2016.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
P.221452 (prenotado em 09/08/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

ACL

Av.9 - **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Pelo Instrumento Particular, com força caráter de escritura pública, na forma do artigo nº 38, da Lei nº 9.514, de 20.11.1997 (anexo I), passado em São Paulo, SP, aos 29 de dezembro de 2015, devidamente

"continua na ficha nº04"

MATRÍCULA

Nº72.784

FICHA

Nº04

assinado, **HESA 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, na qualidade de credora de **MILENE AMORIM DE MATOS**, já qualificada, **EMITIU**, nos termos da Lei Federal nº 10.931/2004, a **Cédula de Crédito Imobiliário Cartular Integral nº 2210, série 0285**, no valor de **R\$ 221.357,83**, lastrada pela alienação fiduciária objeto do R.8 desta matrícula, comparecendo como instituição custodiante a **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91. Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2016.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
P.221452 (prenotado em 09/08/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

MLB

Av.10 - CESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Pelo instrumento particular (contrato nº 2545/2016) passado no Rio de Janeiro, RJ, aos 04 de julho de 2016, devidamente assinado, verifica-se a credora fiduciária **HESA 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **cedeu e transferiu** ao **BANCO MAXIMA S/A**, com sede na Avenida Copacabana, 1130, 12º andar (parte), Copacabana, inscrito no CNPJ/MF sob nº 33.923.798/0001-00, pelo preço de **R\$ 204.953,64**, o crédito constituído conforme **R.8** desta matrícula, com todos o seus acessórios, passando o cessionário a figurar como titular do crédito e proprietário fiduciário do imóvel desta matrícula, nos termos constantes do contrato. Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2016.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
P.221188 (prenotado em 03/08/2016 reentrado em 10/08/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

ACL

Av.11 - CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Fica cancelada a Av.9 desta matrícula, à vista da declaração passada na cidade de São Paulo, SP, aos 29 de setembro de 2016, emitida pela **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, já qualificada, pela qual a credora **HESA 129 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, autorizou o cancelamento a CCI, em nome dos devedora fiduciante **MILENE AMORIM DE MATOS**, já qualificada, em razão de que essa CCI não foi comercializada e ou negociada, nem tão pouco registrada na CETIP, ou em qualquer outra câmara detentora de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

"continua no verso"

MATRÍCULA

Nº72.784

FICHA

Nº04

VERSO

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
P. 224.447 (prenotado em 21/10/2016)

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

BNM**Av.12 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Pelo requerimento passado em São Paulo/SP, aos 08 de agosto de 2017, após o cumprimento das formalidades legais sem qualquer impugnação e ausente impedimento para sua realização, ficou **CONSOLIDADA a PLENA PROPRIEDADE** do **IMÓVEL** desta matrícula, à fiduciária **BANCO MÁXIMA S/A**, qualificada no Av.10 desta matrícula, nos termos do § 7º do artigo nº 26 da Lei nº 9514/97, conforme comprova as notificações extrajudiciais registradas sob os nºs 51.276 e 51.277, deste 1º Oficial de TD de Mogi das Cruzes, SP, feita a devedora fiduciante **MILENE AMORIM DE MATOS**, já qualificada, que não se manifestou ou purgou a mora no prazo legal; tendo sido a documentação ora apresentada instruída com o comprovante do pagamento do ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis nº 3.736/2017, devidamente recolhida e autenticada. **Valor do Negócio Fiduciário - R\$ 275.452,52.** Mogi das Cruzes, 22 de agosto de 2017.

ESC.AUTº: *Nilce Lea Montemor*
P. 233.804 - (Prenotado em 19/05/2017)

Nilce Lea Montemor
Escrevente Autorizado

MBSP**Av.13 - LEILÕES EXTRAJUDICIAIS E QUITAÇÃO**

Pelo requerimento passado na cidade do Rio de Janeiro - RJ, aos 06 de outubro de 2017, devidamente assinado, instruído pelo Auto de Leilões Negativos, nos termos dos editais do primeiro e segundo leilões públicos publicados nos dias 22 e 28/09/2017, no Diário Comércio Indústria & Serviços, devidamente assinados pela leiloeira oficial Dannaie Vieira Avila - Juscep 941, acompanhado pelo termo de quitação passado na cidade do Rio de Janeiro, RJ, aos 06 de outubro de 2017, e nos termos do § 7º, do artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/1977, procede-se à presente averbação para constar que foram realizados públicos leilões extrajudiciais, originados da execução do Instrumento Particular objeto dos R.8, Av.9, Av.10, Av.11 e R.12 desta matrícula sem que tenha havido licitantes, conforme se comprovam pelas documentação mencionada, sendo que o credor fiduciário **BANCO MÁXIMO S/A**, já qualificado, **DÁ PLENA QUITAÇÃO** da dívida em

"continua na ficha nº05"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA
Nº72.784

FICHA
Nº05

Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7

Mogi das Cruzes, 13 de novembro de 2017.

favor de **MILENE AMORIM DE MATOS**, já qualificada, ficando dessa forma efetivamente consolidada a propriedade plena do imóvel ao credor fiduciário mencionado no R.12, que se isenta da obrigação legal imposta no referido § 5º, do artigo 27, da Lei Federal nº 9514/97. Mogi das Cruzes, 13 de novembro de 2017.

ESC.AUTº.: *Marcel Lopes Batista*
P.242287 - Prenotado em 01/11/2017

Marcel Lopes Batista
Escrevente Autorizado

SGJ