

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

MATRÍCULA (ONR)
111252.2.0256212-74

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
256.212

FICHA
001

São Paulo, 20 de Junho de 2017

IMÓVEL: Apartamento nº 27, localizado no 2º pavimento do condomínio denominado Helbor Apto. Campo Belo, situado na Rua Vieira de Moraes, nº 2.098, no 3º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 65,09m²; a área comum de 63,90m²., e a área total de 128,99m²., equivalente a uma fração ideal de 0,01250919478 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de usar 01 (uma) vaga indeterminada de garagem para veículo, independentemente de tamanho, localizada indistintamente em qualquer dos subsolos do condomínio e sujeita ao auxílio de manobrista.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 086.390.1365-9 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: HESA 128 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 14.229.083/0001-08, com sede na cidade de Mogi das Cruzes/SP., na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, no Jardim Armênia.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob nºs 12 em 14/10/2013 na matrícula nº 57.386; 09 em 14/10/2013 na matrícula nº 125.630 e 10 em 14/10/2013 na matrícula nº 203.404; (Averbações nºs 13, 10 e 11 de 14/10/2013 das referidas matrículas, respectivamente); (Matrícula nº 222.496 de 14/10/2013); e, (Averbação nº 26 e Registro nº 27 de 20/06/2017 da referida matrícula nº 222.496), deste Registro.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonfácio). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

Continua no Verso

(K) PROTOCOLO 1122555-256212

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validade/CBA79-6WEZS-WXFUX-B6E7Q>.

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256212-74

MATRÍCULA
256.212

FICHA
001
VERSO

Av.1 - 256.212 - São Paulo, 20 de junho de 2017.

(prenotação n°. 801.119 - 02/06/2017).

A) Conforme Averbação n° 2 de 18/10/2013 da matrícula originária n° 222.496, a empresa proprietária HESA 128 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., qualificada anteriormente, submeteu o imóvel objeto desta matrícula, ao regime de afetação, em consonância com os artigos 31-A a 31-F da Lei 4.591/64, introduzidos pela Lei 10.931 de 02/08/2004; e,

B) Conforme Registro n° 4 de 28/01/2014 (e Averbações n°s 6 de 9/3/2015 e 9 de 5/7/2016) da matrícula originária n° 222.496, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se hipotecado ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., inscrito no CNPJ/MF. sob n° 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n°s 2.041 e 2.235, Bloco A, na Vila Olímpia, para garantir dívida no valor de R\$18.100.000,00 (dezoito milhões e cem mil reais).

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:2E7DEB7442431EC31ED0FF421A436321#

Av.2 - 256.212 - São Paulo, 5 de julho de 2018.

(prenotação n°. 830.306 - 19/06/2018).

Nos termos do instrumento particular do 4° Aditivo datado de 11 de outubro de 2017, a Devedora/Hipotecante: HESA 128-INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n° 14.229.083/0001-08, com sede na Avenida Vereador Narciso

Continua na ficha 002

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256212-74

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
256.212

FICHA
002

São Paulo, 05 de Julho de 2018

Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Mogi das Cruzes/SP; o Fiador: HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ/MF nº 49.263.189/0001-02, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Mogi das Cruzes/SP; e o credor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, de comum acordo resolvem ADITAR o Instrumento Particular de 30 de setembro de 2013 e 1º Aditivo de 18 de dezembro de 2013, registrado sob nº 04; 2º Aditivo de 07 de janeiro de 2015, Averbado sob nº 06; e, 3º Aditivo de 19 de maio de 2016, Averbado sob nº 09, todos na matrícula nº 222.496 deste Registro, e no constante da Av.01 da presente matrícula, para constar: Por solicitação da devedora, e expressa ciência e anuência do fiador, o credor concorda com a alteração indicada no item 2-A do QR, ficando substituídos os Prazos do Financiamento pelos prazos indicados no Aditivo: CONDIÇÕES DO ADITIVO: A) Prazos do Financiamento: (i) Período da Construção - início: 08/06/2014 - término: 08/04/2017; (ii) Período de Carência - início: 09/04/2017 - término: 08/03/2018; (iii) Data de Vencimento do Financiamento: 08/04/2018; (iv) Prazo Total do Financiamento: 55 meses; B) Juros: Taxa Nominal Mensal: 0,835516% e Taxa Efetiva Anual: 10,500000%; PRAZOS DO ADITIVO: A) Entrega do Aditivo Assinado: 15 dias; B) Comprovar a Averbação do Aditivo: 60 dias; TARIFA DE ADITAMENTO: A) valor: R\$2.000,00; B) Momento do Pagamento: no dia previsto para pagamento das

Continua no Verso

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256212-74

MATRÍCULA
256.212

FICHA
002
VERSO

obrigações mensais do Contrato. As partes aceitam as condições deste Aditivo, não se constituindo novação contratual, e ratificam todos os demais itens, cláusulas e condições do Contrato, que não tenham sido alteradas por este aditivo. Demais cláusulas e condições constam do título apresentado a Registro. A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substituto, ~~Paulo Ademir Monteiro~~ (Paulo Ademir Monteiro).

Av.3 - 256.212 - São Paulo, 5 de julho de 2018.

(prenotação n°. 830.306 - 19/06/2018).

Nos termos do instrumento particular do 5º Aditivo de 25 de abril de 2018, a Devedora/Hipotecante: HESA 128-INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ n° 14.229.083/0001-08, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n° 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Mogi das Cruzes/SP; o Fiador: HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A, CNPJ/MF n° 49.263.189/0001-02, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n° 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept - Edifício Corporate, Mogi das Cruzes/SP; e o credor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n°s 2041 e 2235, CNPJ n° 90.400.888/0001-42, de comum acordo resolvem ADITAR o Instrumento Particular de 30 de setembro de 2013 e 1º Aditivo de 18 de dezembro de 2013, registrado sob n° 04; 2º Aditivo de 07 de janeiro de 2015, Averbado sob n° 06; 3º Aditivo de 19 de maio de 2016, Averbado sob n° 09; todos na matrícula n° 222.496 deste Registro; e 4º

Continua na ficha 003

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256212-74

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA
256.212

FICHA
003

São Paulo, 05 de Julho de 2018

Aditivo de 11 de outubro de 2017; todos constantes da Av.01 e Av.02 da presente matrícula, para constar: Por solicitação da devedora, e expressa ciência e anuência do fiador, o credor concorda com a alteração indicada no item 2-A do QR, ficando substituídos os Prazos do Financiamento pelos prazos indicados no Aditivo: CONDIÇÕES DO ADITIVO: A) Prazos do Financiamento: (i) Período da Construção - início: 08/06/2014 - término: 08/04/2017; (ii) Período de Carência - início: 09/04/2017 - término: 08/03/2019; (iii) Data de Vencimento do Financiamento: 08/04/2019; (iv) Prazo Total do Financiamento: 67 meses; PRAZOS DO ADITIVO: A) Entrega do Aditivo Assinado: 15 dias; B) Comprovar a Averbação do Aditivo: 60 dias; TARIFA DE ADITAMENTO: A) valor: R \$2.000,00; B) Momento do Pagamento: no dia previsto para pagamento das obrigações mensais do Contrato. As partes aceitam as condições deste Aditivo, não se constituindo novação contratual, e ratificam todos os demais itens, cláusulas e condições do Contrato, que não tenham sido alteradas por este aditivo. Demais cláusulas e condições constam do título apresentado a Registro. A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substituto, Paulo Ademir Monteiro.

#MD5:952809DE9333B236FA2E4D3C344C8D48#

Av.4 - 256.212 - São Paulo, 22 de janeiro de 2019.

(prenotação nº. 847.254 - 16/01/2019).

Nos termos do instrumento particular de 04 de janeiro de 2019, é feita esta averbação para constar que o credor

Continua no Verso

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0256212-74

MATRÍCULA
256.212

FICHA
003
VERSO

BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., qualificado anteriormente, autorizou o desligamento do imóvel objeto desta matrícula, da hipoteca que o grava, registrada sob n° 04 e averbada sob n°s 06 e 09 na matrícula originária n° 222.496 deste Registro, bem como cancelado fica o regime de afetação averbado sob n° 02 na referida matrícula, ficando em consequência canceladas as Averbações n°s 01, 02 e 03 da presente matrícula. A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:BCA88BFA32DE4BAE37C04A2EED463EFE#

Av.5 - 111252.2.0256212-74 - 30 de outubro de 2024.

PRENOTAÇÃO n°. 1.055.602 - 24 de outubro de 2024.

Da Escritura de 15 de outubro de 2024, do 16° Tabelião de Notas desta Capital, Livro 5338, Páginas 191/194, emitido eletronicamente com protocolo AC4555187, em 24/10/2024 às 11:29:26h, é feita esta averbação para constar que, o imóvel desta matrícula foi cadastrado individualmente pela Municipalidade sob n° 086.390.1380-2, conforme prova Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida em 14 de outubro de 2024, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado (Ricardo da Silva Alves Mariano). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252331000000191400224E)

R.6 - 111252.2.0256212-74 - 30 de outubro de 2024.

PRENOTAÇÃO n°. 1.055.602 - 24 de outubro de 2024.

TRANSMITENTE: HESA 128 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA,

Continua na ficha 004

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRICULA (CNM)

111252.2.0256212-74

FICHA

0004

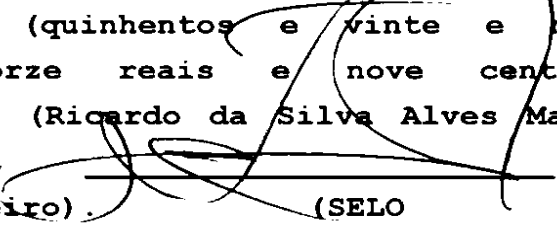
São Paulo, 30 de Outubro de 2024

com sede na Cidade Mogi das Cruzes, neste Estado, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 1.145, 15º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, CNPJ nº 14.229.083/0001-08 (Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 26/09/2024, pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob código de controle nº F92A.05DE.A462,28FF, mencionado no título).

ADQUIRENTE: DEBORA RUAS CARDOSO, brasileira, divorciada, não convivente em união estável, sócia diretora, RG nº 23.812.386-8-SSP/SP, CPF nº 253.455.118-37, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Washington Luis nº 1277, apartamento 181, bloco B, Santo Amaro.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15 de outubro de 2024, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 5338, Páginas 191/194, emitido eletronicamente com protocolo AC4555187, em 24/10/2024 às 11:29:26h.

VALOR: R\$529.714,09 (quinhentos e vinte e nove mil, setecentos e quatorze reais e nove centavos). O Escrevente autorizado (Ricardo da Silva Alves Mariano). O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 111252321000000191400324E)

#MD5:DF9F8DF5BD80C7C009E239355DEEA359#

R.7 - 111252.2.0256212-74 - 18 de dezembro de 2024.

PRENOTAÇÃO nº. 1.061.687 - 5 de dezembro de 2024.

Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 10192371103,

Continua no Verso

MATRICULA (CNM)

111252.2.0256212-74

FICHA

0004

VERSO

emitida nesta Praça de São Paulo em 29 de novembro de 2024, eletronicamente com protocolo AC004775517, em 05/12/2024, às 11:18:09, verifica-se que DEBORA RUAS CARDOSO, brasileira, divorciada, empresária, RG n° 23.812.386-8-SSP/SP, CPF n° 253.455.118-37, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Washington Luís, n° 1277, apto 1818, Santo Amaro, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel nos termos da Lei n° 9.514/97, ao ITAÚ UNIBANCO S.A., com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n° 100 - Torre Olavo Setúbal, CNPJ. n° 60.701.190/0001-04, para garantia da dívida de R\$ 657.311,58 (seiscentos e cinquenta e sete mil, trezentos e onze reais e cinquenta e oito centavos), pagáveis por meio de 38 prestações mensais, com valor estimado da prestação mensal de R\$ 26.332,55; taxa efetiva anual de juros de 17,80%, taxa nominal anual de juros de 16,4941%; taxa efetiva e nominal mensal de juros de 1,3745%; Sistema de Amortização Constante - SAC; IOF: R\$ 19.311,58; Periodicidade de atualização monetária da prestação: mensal; Data de vencimento da primeira prestação: 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente; Data máxima de vencimento desta operação: 29/04/2028; Dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes. Demais cláusulas e condições constam do título que será microfilmado integralmente nesta data. Valor atribuído ao imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$1.100.000,00. O Escrevente autorizado, José Odival Figueiredo Malheiros. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO

Continua na ficha 005

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL 15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11/125-2

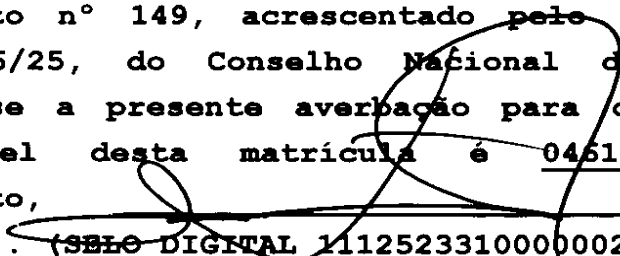
MATRÍCULA (CNM)	FICHA
111252.2.0256212-74	0005

São Paulo, 18 de Dezembro de 2024

DIGITAL 111252321000000196582424J)
 #MD5:92769BD1D89975999B410D3E245E27E2#

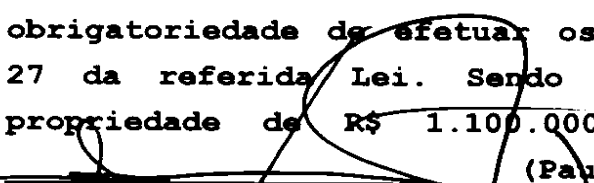
Av.8 - 111252.2.0256212-74 - 13 de março de 2026.

PRENOTAÇÃO nº. 1.122.555 - 3 de março de 2026.

Nos termos do § 1º, letra "a", do Artigo 440-AQ, do Provimento nº 149, acrescentado pelo Provimento nº 195, de 03/06/25, do Conselho Nacional da Justiça - CNJ, procede-se a presente averbação para constar que, o CEP do imóvel desta matrícula é 04617-010. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000002474767267)

Av.9 - 111252.2.0256212-74 - 13 de março de 2026.

PRENOTAÇÃO nº. 1.122.555 - 3 de março de 2026.

Atendendo o requerimento datado de 05 de março de 2026, instruído com o comprovante de pagamento do imposto sobre transmissão de bens imóveis inter-vivos, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei nº. 9.514/97, procede-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, em nome do fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A., já qualificado, em virtude da não purgação da mora da fiduciante DEBORA RUAS CARDOSO, já qualificada, no procedimento de intimação, em conformidade com o artigo 26 da Lei 9.514/97, prenotado neste Registro sob nº 1.091.747, em 21 de julho de 2025, cabendo a fiduciária a obrigatoriedade de efetuar os leilões previstos no artigo 27 da referida Lei. Sendo o valor da consolidação da propriedade de R\$ 1.100.000,00. O Oficial Substituto,  (Paulo Ademir Monteiro). (SELO

Continua no Verso

MATRICULA (CNM)

111252.2.0256212-74

FICHA

0005

VERSO

DIGITAL 1112523310000002474768265)

#MD5:EE64EB2E94A3FA6B93D532C9752B9E96#

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º. do art. 19 da Lei nº. 6015/73. São Paulo, 16/03/2026 (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n.2.200 de 28/06/2001.)

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 § 5º. Lei 8935/94) José Odival Figueiredo Malheiros Edson Souza da Silva Karina Zuleika Cabreira Oficiais Substitutos (art.20 § 1º. e § 4º. Lei 8935/94) Romeu Alves da Silva José Júlio Leite Marcos Roberto Teixeira Escreventes Autorizados (art.20 § 3º. Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table> <tbody> <tr> <td>Oficial</td> <td>R\$ 45,88</td> </tr> <tr> <td>Estado</td> <td>R\$ 13,04</td> </tr> <tr> <td>Sec. Fazenda</td> <td>R\$ 8,92</td> </tr> <tr> <td>Reg. Civil</td> <td>R\$ 2,41</td> </tr> <tr> <td>Trib. Justiça</td> <td>R\$ 3,15</td> </tr> <tr> <td>Min. Público</td> <td>R\$ 2,20</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>R\$ 0,94</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>R\$ 76,54</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA 13/03/2026</p>	Oficial	R\$ 45,88	Estado	R\$ 13,04	Sec. Fazenda	R\$ 8,92	Reg. Civil	R\$ 2,41	Trib. Justiça	R\$ 3,15	Min. Público	R\$ 2,20	Município	R\$ 0,94	Total	R\$ 76,54
Oficial	R\$ 45,88																
Estado	R\$ 13,04																
Sec. Fazenda	R\$ 8,92																
Reg. Civil	R\$ 2,41																
Trib. Justiça	R\$ 3,15																
Min. Público	R\$ 2,20																
Município	R\$ 0,94																
Total	R\$ 76,54																

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C3000000247476926J consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CBA79-6WEZS-WXFUX-B6E7Q

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Paulo Ademir Monteiro (CPF ***.994.048-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CBA79-6WEZS-WXFUX-B6E7Q>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>