



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 142935.2.0228990-84

SEXTO 6 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO CNS n.º 14293-5

matrícula
228.990

ficha
01

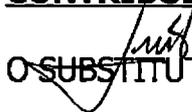
São Paulo, 18 de dezembro de 2017

IMÓVEL: O apartamento nº 213, localizado no 21º andar ou 21º pavimento do empreendimento denominado "**SPAZIO HELBOR**", situado na Rua Coelho Neto, nº 174, no Parque da Mooca, **26º subdistrito - Vila Prudente**, com a área privativa total de 100,90m², área comum de 88,390m², aí já incluído o direito à guarda de 02 automóveis de passeio na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total construída de 189,290m², e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0099833520. O terreno, no qual está construído o referido empreendimento, encerra a área de área de 3.190,04m².

PROPRIETÁRIA: **HESA 51 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.358.960/0001-81, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145 - 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept, Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R-12/M.3.624 feito em 05 de janeiro de 2011, R-21/M.54.358 feito em 31 de outubro de 2012, R-25/M.54.359 feito em 31 de outubro de 2012, R-3/M.81.460 feito em 07 de dezembro de 2010, R-17/M.100.372 feito em 31 de outubro de 2012, e, instituição e especificação de condomínio registradas sob nº 13 na matrícula nº 201.752, em 18 de dezembro de 2017, todas deste Registro de Imóveis.

CONTRIBUINTE: 044.017.0087-2 (em área maior).


O SUBSTITUTO, **DURVAL BORGES DE CARVALHO**
Substituto

* * * * *

AV-1/M-228.990 em 18 de dezembro de 2017

PROTOCOLO OFICIAL nº 655.397 (TRANSPORTE DE ÔNUS).

1) sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, existe a hipoteca constituída através de instrumento particular datado de 27 de novembro de 2014, com força de escritura pública, na forma das Leis 4.380/1964 e 5.049/1966, e do Decreto Lei nº 70/66, registrada sob nº 7 em 08 de junho de 2015 na matrícula nº 201.752 deste Registro de Imóveis, para garantia da abertura de crédito no valor de R\$28.170.000,00, aditada pelo instrumento particular datado de 20 de junho de 2016, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, conforme averbação sob nº 10 feita em 05 de dezembro de 2016 na referida matrícula nº 201.752, para constar que em virtude das parcelas liberadas, das amortizações feitas e das atualizações monetária havidas, a dívida atinge em 20/06/2016 a importância de
continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash c6f381a1-18a2-4c16-9fff-44f24c91117

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAIS DE MELO ALVES - 08/05/2025 10:07

matrícula
228.990ficha
01
verso

R\$10.792.867,27; pagável na forma e com as demais cláusulas e condições constantes nos referidos instrumentos; tendo como credor **BANCO BRADESCO S/A.**, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, na cidade de Osasco, SP; e 2) de acordo com o instrumento particular datado de 25 de fevereiro de 2014, averbado sob nº 4 em 06 de março de 2014 na matrícula nº 201.752, verifica-se que a incorporação de condomínio edifício registrada sob nº 3 e averbada sob nºs 5, 6 e 11 na referida matrícula nº 201.752, do empreendimento mencionado nesta matrícula, foi submetida ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591/1964, com a redação dada pela Lei 10.931/2004. _____



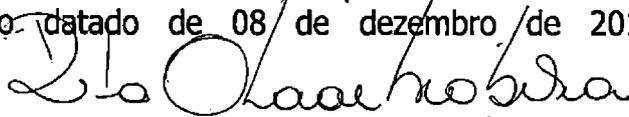
Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-2/M-228.990 em 18 de dezembro de 2017

PROTOCOLO OFICIAL nº 655.397 (ABERTURA).

Esta matrícula foi aberta nos termos do instrumento particular de instituição e especificação de condomínio datado de 08 de dezembro de 2017 e requerimento de mesma data.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-3/M.228.990 em 07 de maio de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 664.569 (DESLIGAMENTO DE HIPOTECA).

Fica, o imóvel objeto desta matrícula, desligado da hipoteca mencionada na AV-1 da presente, e em consequência parcialmente sem efeito a mesma, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular datado de 26 de março de 2018.



Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-4/M.228.990 em 07 de maio de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 664.567 (VENDA E COMPRA).

Pelo instrumento particular datado de 20 de dezembro de 2017, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, a proprietária, **HESA 51 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.358.960/0001-81, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept, Edifício Corporate, na cidade de Mogi das Cruzes, SP, representada por

continua na ficha 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

228.990

ficha

02

CNM 142935.2.0228990-84

SEXTO
OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO
CNS n.º
14293-5

São Paulo, 18 de dezembro de 2017

HENRIQUE BORENSTEIN, CPF nº 107.102.488-49, em cumprimento ao instrumento particular de promessa de venda e compra datado de 16 de maio de 2017, não registrado, transmitiu por **VENDA** feita a **ROSANA FERREIRA DO CARMO BARROS**, autônoma, RG nº 14.384.317-5-SSP-SP, CPF nº 051.372.758-24, e seu marido, **JOSE ANTONIO DE BARROS**, impressor de off set, RG nº 15.991.178-SSP-SP, CPF nº 112.252.378-58, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Serra de Bragança, nº 953, apto nº 153, Bloco A, Tatuapé, na cidade de São Paulo, SP, pelo preço de **R\$805.896,64**, o imóvel objeto desta matrícula. *Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes*
Escrevente Autorizada

* * * * *

AV-5/M.228.990 em 07 de maio de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 664.567 (CANCELAMENTO DE AFETAÇÃO).

Fica sem efeito a referência ao regime de afetação mencionado na AV-1 desta, em virtude da transmissão realizada conforme R-4 desta matrícula.

Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes
Escrevente Autorizada

* * * * *

R-6/M.228.990 em 07 de maio de 2018

PROTOCOLO OFICIAL Nº 664.567 (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo instrumento particular datado de 20 de dezembro de 2017, com força de escritura pública, na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, **ROSANA FERREIRA DO CARMO BARROS**, e seu marido, **JOSE ANTONIO DE BARROS**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE**, o imóvel objeto desta matrícula, a **HESA 51 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, para garantia da dívida de **R\$597.149,21**, pagável da seguinte forma: R\$283.173,09, através de 177 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$3.277,59, cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 30 do mês de dezembro do ano de 2017, e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e, R\$313.976,12, através de 15 parcelas anuais e sucessivas, no valor de R\$44.387,97, cada uma, já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 25 do mês de agosto de 2018, e as demais em igual dia dos anos subsequentes. As parcelas sofrerão reajustes mensais calculados pelo Índice do IGP-M/FGV (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas), com as demais cláusulas e condições constantes do título. *Maria Fernanda de Mesquita Sottano Marcondes*
Escrevente Autorizada

Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO

matrícula
228.990

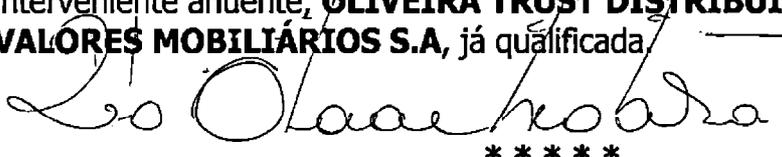
ficha
02
verso

AV-7/M.228.990 em 10 de julho de 2019

PROTOCOLO OFICIAL Nº 691.695 (CESSÃO DE CRÉDITO).

Selo Digital:142935331123070069169519T

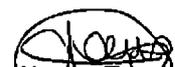
Do instrumento particular datado de 15 de março de 2018, e Anexo I, com força de escritura pública na forma do artigo 38 da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, a credora fiduciária, **HESA 51 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.358.960/0001-81, com sede na Rua Coelho Neto, nº 174, Vila Prudente, na cidade de São Paulo, SP, SP, **cedeu e transferiu** ao **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA IMOBILIARIO**, inscrita no CNPJ sob nº 25.235.009/0001-02, fundo de investimento em direitos creditórios, constituído sob a forma de condomínio fechado, representado por sua administradora, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, inscrita no CNPJ sob nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, na cidade do Rio de Janeiro, RJ, pelo valor de **R\$1.851.810,15**, (incluindo outros imóveis), o crédito da alienação fiduciária registrada sob nº 7, nesta matrícula, ficando o cessionário sub-rogado, em todos os direitos e ações inerentes ao crédito cedido, na forma e com as demais cláusulas e condições constantes do título. Constando também neste instrumento como gestora, com a anuência de **EMPIRICA INVESTIMENTOS GESTAO DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.896.871/0001-99, com sede na Alameda Rio Negro, nº 500, Torre B, conj. 502, Alphaville, na cidade de São Paulo, SP; e, como interveniente anuente, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, já qualificada.



Rita de Cássia Oldal Scabora
Ecrevente Autorizada

AV.8/228.990 - CONTRIBUINTE - Averbado em 07 de maio de 2025 - **Protocolo nº 854.831 de 19/09/2024** - Do requerimento datado de 04 de abril de 2025, e da certidão de dados cadastrais do imóvel, expedida via internet em 07 de abril de 2025, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula atualmente é lançado pela Prefeitura Municipal sob o nº **044.017.0170-4**.

(Selo Digital:142935331000000146360625Z)


Thais de Melo Alves - Ecrevente Autorizada

AV.9/228.990 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Averbado em 07 de maio de 2025 - **Protocolo nº 854.831 de 19/09/2024** - Do mesmo requerimento mencionado na AV.8 desta, formulado pelo credor **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS EMPIRICA IMOBILIARIO**, já qualificado, verifica-se que conforme o artigo 26, §7º da Lei nº

continua na ficha 3

ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
228.990

ficha
03



CNM 142935.2.0228990-84
6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Oficial Rafael R. Gruber
CNS nº
14293-5

São Paulo, 7 de Maio de 2025
CNM 142935.2.0228990-84

9.514/97, decorreu o prazo para que os devedores fiduciários ROSANA FERREIRA DO CARMO BARROS, e seu marido JOSE ANTONIO DE BARROS, já qualificados, purgassem a mora decorrente do R.6 desta, e tendo em vista a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos - ITBI, o imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADO em favor do credor fiduciário FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPIRICA IMOBILIARIO, já qualificado, sendo a base de cálculo para o recolhimento do referido imposto o valor de **R\$805.896,64**, o qual deverá providenciar o disposto no artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97.

(Selo Digital:142935331000000146360725X)


Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

matrícula
228990



* 8 5 4 8 3 1 *

Pedido nº 854831

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.

São Paulo, quarta-feira, 7 de maio de 2025.
Thais de Melo Alves - Escrevente Autorizada.
Recolhimento conforme art. 12 da Lei 11.331/2002.

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

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabelionatos só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c" e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

São atualmente de competência desta Serventia os seguintes Subdistrito: **12º SUBDISTRITO - CAMBUCI**, que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; **18º SUBDISTRITO - IPIRANGA** que passou a pertencer a esta serventia a partir de 10/08/1931, pertencendo anteriormente ao 1º Registro de Imóveis; e **26º SUBDISTRITO - VILA PRUDENTE**, que pertenceu a esta Serventia no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971 ao 11º Oficial de Registro, retornando, a este Cartório em 01/01/1972, até a presente data.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C3000000146361025Q

