

**224.444 / sala comercial 419**

Matrícula	Ficha
251.878	01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em 23 de janeiro de 2018.

LIVRO 2 – REGISTRO GERALCNS nº 11.149-2Imóvel: **CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**

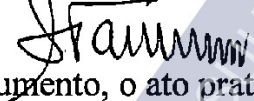
A sala comercial nº 419, localizada no 04º pavimento, integrante do empreendimento denominado “CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL”, situado na Rua EUCLIDES MIRAGAIA, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com a área privativa de 42,830 metros quadrados, área de uso comum de 17,906 metros quadrados, sendo 15,910 metros quadrados de área de uso comum de divisão não proporcional e 1,996 metros quadrados de área de uso comum de divisão proporcional, encerrando a área total de 60,736 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 0,0039540. Caberá a esta unidade o direito ao estacionamento de 01 (um) veículo de passeio, em vaga indeterminada, localizada na unidade autônoma Estacionamento.

Cadastro Municipal: 11.0006.0048.0000 (em maior área).

Proprietária: HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.649.939/0001-59, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, Mogi das Cruzes-SP.

Registro Anterior: Matrícula nº 224.444 em 30/06/2014, com incorporação registrada sob nº 07, livro 2, deste Cartório.

Protocolo nº 546.810 em 08 de janeiro de 2015.

Eu,  Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 01 - Em 14 de janeiro de 2015.

Conforme R.07 na matrícula nº 224.444 em 15 de outubro de 2014, consta que o empreendimento denominado “CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL”, foi submetido ao regime de incorporação imobiliária, nos termos do artigo 32, da Lei nº 4.591/64, estando a unidade autônoma acima descrita, em construção. Protocolo nº 546.810 em 08 de janeiro de 2015.

continua no verso

**224.444 / sala comercial 419**

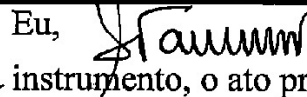
Matrícula	Ficha
251.878	01 verso

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Eu,  Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 02 - Em 14 de janeiro de 2015. **Transporte de Patrimônio de Afetação**  
Conforme averbação nº 08 na matrícula nº 224.444 em 15 de outubro de 2014, consta que a proprietária e incorporadora, submeteu o empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**”, ao regime de afetação, nos termos do artigo 31-B e seguintes da Lei Federal 4.591/64. Protocolo nº 540.806 em 06 de outubro de 2014.

Eu,  Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 03 - Em 01 de junho de 2015. **Transporte de Hipoteca**  
Conforme registro nº 10 na matrícula nº 224.444 em 01 de junho de 2015, consta que por Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 000755277-7, passado em São Paulo-SP em 28 de janeiro de 2015, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.649.939/0001-59, **hipotecou em primeira, única e especial hipoteca**, o imóvel objeto da presente (juntamente com outros 186) para **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia da dívida no valor de R\$26.400.000,00, vencendo-se a primeira prestação em 28/04/2018, com vencimento em 28/03/2018, cujo crédito será liberado de acordo com o constante no item 10 do quadro resumo, com previsão para conclusão das obras em 28 de setembro de 2017, incidindo juros a taxa nominal de 10,03% ao ano e efetiva de 10,50% ao ano, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº 11.0006.0048.0000 (em maior área). Protocolo nº

continua na ficha nº 02

**224.444 / sala comercial 419**

Matrícula	Ficha
251.878	02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

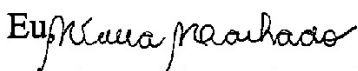
LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

555.754 em 22 de maio de 2015.

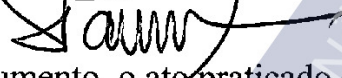
Eu, Lidiane Cristina da Silva, Auxiliar digitei.

Eu,  Maiara Marzulo Vilela Machado, Escrevente conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 04 - Em 15 de dezembro de 2017.

**Transporte de Retificação de Incorporação**

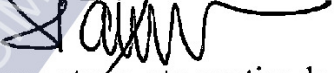
Conforme averbação nº 11 na matrícula nº **224.444** em 15 de dezembro de 2017, consta que a proprietária e incorporadora HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.649.939/0001-59, com sede na Avenida Vereador Narcisio Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept, Edifício Corporate, Mogi das Cruzes-SP, **retificou** o Memorial de Incorporação do empreendimento “**CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**”, para constar que o imóvel objeto da presente passou a ter o **direito de estacionar 02 (dois) veículos de passeio, em vagas indeterminadas**, localizadas na unidade autônoma estacionamento. Protocolo nº 616.652 em 29 novembro de 2017.

Eu,  Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av. 05 - Em 15 de dezembro de 2017.

**Transporte de Substituição de Minuta**

Transporte da Av.12 da matrícula nº **224.444**: Por Instrumento Particular referido na Av.11, foi autorizada a presente para constar que foi substituída a minuta da convenção de condomínio, do empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**”, ficando a nova minuta arquivada junto ao **Processo nº 1.764**, deste Cartório. Protocolo nº 616.652 em 29 de novembro de 2017.

Eu,  Patrícia Miguel Araújo, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua no verso

Matrícula <b>251.878</b>	Ficha <b>02 verso</b>
-----------------------------	--------------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2


Imóvel:

Av. 06 - Em 23 de janeiro de 2018.

**Conclusão da Obra/Especificação**

Conforme Av.13 e R.14 na matrícula nº **224.444** em 23 de janeiro de 2018, consta que HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 15.649.939/0001-59, com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia, Helbor Concept, Edifício Corporate, Mogi das Cruzes-SP, **CONCLUIU** a obra do empreendimento denominado “**CONDOMÍNIO HELBOR DOWNTOWN OFFICES & MALL**”, que recebeu o nº **145** da **RUA EUCLIDES MIRAGAIA**, e a **INSTITUIÇÃO** e **ESPECIFICAÇÃO** do mesmo em condomínio, nos moldes da Lei 4.591/64, sendo a Convenção de Condomínio registrada nesta data sob nº **13.170**, livro 03-Registro Auxiliar, arquivada junto ao Processo nº **1.764**, ato que transforma a presente ficha complementar em **matrícula**, recebendo o nº **251.878**, livro 2, deste Cartório. Protocolo nº 619.419 em 16 de janeiro de 2018.


Eu,

 Fabiana Roberta Villa Marques, Escrevente digitei, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Av.07 - Em 06 de junho de 2018.

**Retificação/Ratificação**

Por Instrumento Particular, passado em Osasco - SP em 22 de março de 2018, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BRADESCO S.A **retificaram** o contrato objeto do ato **03**, para constar que: o vencimento da dívida passa a ser **28/09/2018** e o da primeira prestação **28/10/2018**, ratificando as demais cláusulas constantes do contrato. Protocolo nº 627.590 em 24 de maio de 2018.

Eu,  Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

continua na ficha 3

Matrícula 251.878	Ficha 03
----------------------	-------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.08 - Em 20 de fevereiro de 2019.

**Retificação/Ratificação**

Por Instrumento Particular, passado em Osasco - SP em 26 de dezembro de 2018, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BRADESCO S.A **retificaram** o contrato objeto do ato **03**, para constar que: o vencimento da dívida passa a ser **28/06/2019**, o da primeira prestação **28/07/2019** e o prazo do reembolso de **29 meses**, ratificando as demais cláusulas constantes do contrato. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0006.0048.0056**. Protocolo nº 644.709 em 07 de fevereiro de 2019.

Eu, *Ricardo J. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 11149233100000006184019L.

Av.09 - Em 03 de setembro de 2019.

**Retificação/Ratificação**

Por Instrumento Particular, passado em Osasco - SP em 24 de julho de 2019, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., BANCO BRADESCO S/A **retificaram** o contrato objeto do ato **03**, para constar que: o vencimento da dívida passa a ser **28/12/2019**, o da primeira prestação **28/01/2020** e o prazo do reembolso de **24 meses**, ratificando as demais cláusulas constantes do contrato. Protocolo nº 656.513 em 23 de agosto de 2019.

Eu, *Ricardo J. Sanaiotte* Ricardo Frattini Sanaiotte, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492331000000014601819M.

R.10 - Em 10 de janeiro de 2020.

**Compra e Venda**

Por Escritura de Compra e Venda de 23 de outubro de 2019, do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Taubaté-SP, livro nº 385, páginas

continua no verso

Matrícula 251.878	Ficha 03 verso
----------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

253/266, HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 15.649.939/0001-59 **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$299.541,51 para **LUIGI BERTONCINI**, brasileiro, professor, CPF/MF nº 066.109.408-19, RG nº 15720039-SSP/SP e sua mulher **ANA CRISTINA DE OLIVEIRA BERTONCINI**, brasileira, psicóloga, CPF/MF nº 086.678.578-74, RG nº 19320102-SSP/SP, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida São João, nº 500, apto 41-b, Jardim Esplanada, São José dos Campos-SP. Base de Cálculo do ITBI: R\$299.541,51. Protocolo nº 664.482 em 03 de janeiro de 2020.

Eu,  Ítalo Lopes de Moraes, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000020215720C.

R.11 - Em 10 de janeiro de 2020.

**Alienação Fiduciária**

Por Escritura de 23 de outubro de 2019, do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Taubaté-SP, livro nº 385, páginas 253/266, LUIGI BERTONCINI, CPF/MF nº 066.109.408-19, RG nº 15720039-SSP/SP e sua mulher ANA CRISTINA DE OLIVEIRA BERTONCINI, CPF/MF nº 086.678.578-74, RG nº 19320102-SSP/SP **alienaram fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, para **HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 15.649.939/0001-59 com sede na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, Mogi das Cruzes-SP, para garantia da dívida no valor de R\$284.716,29 a ser paga da seguinte forma: a) R\$14.825,23 através de 01 parcela fixa no valor de R\$14.825,23 com vencimento em 30/10/2019; b) R\$229.407,30 através de 180 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$2.597,99 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/11/2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; R\$40.483,76 através de 15 parcelas anuais e sucessivas no valor

continua na ficha 4

Matrícula 251.878	Ficha 04
----------------------	-------------


1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

de R\$5.681,90 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25/08/2020 e as demais em igual dia dos anos subsequentes, com taxas de juros constantes no título. Para efeitos do artigo 24, inciso VI da Lei Federal nº 9.514/97 foi indicado o valor de R\$299.541,51 atualizado monetariamente até a data do leilão, sendo o prazo de carência para notificação de 30 dias com as demais cláusulas constantes no título. Protocolo nº 664.482 em 03 de janeiro de 2020.


Eu,  Ítalo Lopes de Moraes, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 111492321000000020215820A.

Av.12 - Em 10 de janeiro de 2020.

**Cédula de Crédito Imobiliário**

Em 23 de outubro de 2019, foi emitida a **Cédula de Crédito Imobiliário nº 00419, série 0300, Integral**, pelo valor de R\$284.716,29, pela HESA 141 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., tendo como instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM S/A., CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida Das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, 2º andar, Rio de Janeiro-RJ. Protocolo nº 664.490 em 06 de janeiro de 2020.


Eu,  Ítalo Lopes de Moraes, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923E1000000020215920K.

Av.13 - Em 14 de fevereiro de 2020.

**Cancelamento**

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 05 de dezembro de 2019, faço a presente para constar o **cancelamento do ato 3**. Atual inscrição imobiliária na Prefeitura Municipal local nº **11.0006.0048.0056**. Protocolo nº 666.450 em 04 de fevereiro de 2020.

Eu,  Ricardo Cesar Ribeiro, Escrevente, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000217902202.

continua no verso

Matrícula 251.878	Ficha 04 verso
----------------------	-------------------

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

Av.14 - Em 27 de outubro de 2021. **Cédula de Crédito Imobiliário - Transmissão**  
Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 27 de maio de 2021, IN00706629C, faço a presente para constar que a B3 S.A - BRASIL, BOLSA BALCÃO, confirmou que **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPIRICA IMOBILIARIO**, CNPJ/MF nº 25.235.009/0001-02, tendo como instituição administradora e OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, é a atual detentora (credora) da cédula de crédito imobiliário objeto do ato 12. Protocolo nº 694.435 em 22 de junho de 2021.

Eu, *Ana Paula Perondi Lopes Almada*, Ana Paula Perondi Lopes Almada, Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000461026212.

Av.15 - Em 27 de outubro de 2021.

**Consolidação**

Por Instrumento Particular de Consolidação da Propriedade Fiduciária, passado em São Paulo-SP em 01 de outubro de 2021, IN00706629C, foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora de ANA CRISTINA DE OLIVEIRA BERTONCINI e seu marido LUIGI BERTONCINI a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPIRICA IMOBILIARIO**, CNPJ/MF nº 25.235.009/0001-02, tendo como instituição administradora e do credor fiduciário **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91, registrado no Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA sob nº 3330027387-5, com sede na Avenida Das Américas, nº 3434, Bloco 07 2º Andar Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, cumpridos os requisitos do § 7º artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97. Base

continua na ficha 5

Matrícula 251.878	Ficha 05
----------------------	-------------

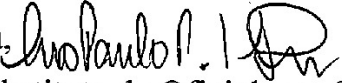
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS nº 11.149-2

Imóvel:

de Cálculo do ITBI: R\$299.541,51. Protocolo nº 694.435 em 22 de junho de 2021.


Eu,  Ana Paula Perondi Lopes Almada,  
Substituta da Oficial, conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000461027210.

Av.16 - Em 13 de janeiro de 2022.

**Leilão Negativo**

Por Instrumento Particular, passado em São Paulo-SP em 10 de dezembro de 2021, AC001200502, foi autorizada a presente para constar que, em razão da consolidação do imóvel, foram promovidos os Públicos Leilões, nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo ambos negativos, conforme comprovam os Autos de Leilões Negativos datados de 26/11/2021 e 30/11/2021, assinados pelo Leiloeiro Oficial Alexandre Travassos - JUCESP nº 951. Protocolo nº 707.807 em 16 de dezembro de 2021.

Eu,  Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni, Oficial,  
conferi o instrumento, o ato praticado e assino.

Selo Digital: 1114923310000000502135229.