



7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2015

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 52.663 **FICHA** 01F **DATA** 13/05/2015 **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

UNIDADE AUTONOMA identificada pela **SALA** de numero **B408** de porta e **903.820-5** de inscrição municipal, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMINIO HELBOR COSMOPOLITAN HOME STAY E OFFICES**", com frente para a **Avenida Luis Viana**, 7532, - **TORRE COMERCIAL**, constituído de sala e sanitário, contendo a área privativa de 31,360m², a área comum de 45,809m², perfazendo a área total de 77,169m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0028241, que em metros quadrados equivale a 11,604m² no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio, bem como o direito assegurado de utilizar 01 vaga de garagem de forma indeterminada, edificado dito empreendimento na **ÁREA DE TERRENO PRÓPRIO** identificada **LOTE nº 06**, da Quadra "**CS1**" do Loteamento "**ALPHAVILLE SALVADOR**", integrante da parte **COMERCIAL E SERVIÇOS** do mesmo, com a área total de **4.108.97m²**, Inscrito no Censo Imobiliário Municipal sob nº **588.820-4**, com a seguinte descrição: frente para a Faixa de Domínio da Av. Luis Vianna Filho, (Paralela), medindo 87,19m² em linha reta; pelo lado esquerdo confronta-se com o lote 05 em linha reta de 80,38m; no fundo confronta-se com a AV4 em linhas retas de 22,37m + 8,49m + 8,32m + 8,47m + 11,43m + 18,13m + 14,61m + 17,81m + 15,60m. No fundo deste lote foi projetada uma Área de Preservação Permanente (Lei Federal nº 4.771/65, alterada pela Lei Federal nº 7.803/89), com área de 1.745,27m², com as seguintes confrontações: 17,57m em linha reta a Área de Preservação Permanente do lote 05; 22,37m + 8,49m + 8,32m + 8,47m + 11,43m + 18,13m + 14,61m + 17,81m + 15,60m em linhas retas com a AV4; 28,58m em linha reta com a Faixa de Domínio da Av. Luis Vianna Filho; 63,24m + 28,57m em linhas curvas com o lote 06. - **PROPRIETÁRIA: HESA 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, CNPJ/MF 09.343.390/0001-77, adquirido a área supra por compra feita a **OAS ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, através da escritura pública de 16 de novembro de 2009, lavrada nas Notas do Tabelião do 6º Ofício desta Capital (às fls. 174, Livro nº 1093, nº de ordem 608.507), registrada em 02 de dezembro de 2009, sob nº 1, na dita Matrícula 32.813; comparece ainda do escritura como cedente de direitos decorrente de promessa de venda a **LRA PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF 04.091.801/0001-60; **CERTIFICA**, mais, que, de acordo com requerimento datado de 13 de novembro de 2009, da empresa **HESA 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada, fez registrar sob nº 2, na mesma Matrícula 32.813, em 02 de dezembro de 2009, a **INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** do empreendimento retro. - **CERTIFICA** ainda que, nos termos do requerimento de 10/04/2013, foi averbada sob numero 10, em 06/06/2013, na matrícula retro 32.813 do RG, o **PATRIMONIO DE AFETAÇÃO** do referido empreendimento. **CERTIFICA** mais, que foi averbada sob número 53, nesta data, - a construção do referido empreendimento, cuja unidade objeto da presente, integra o referido empreendimento, e mais ainda, na mesma data, sob numero 54, foi registrado da instituição de condomínio por unidades autônomas. A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento firmado pela proprietária de 25 de março de 2015, que arqueei, **Prot. 106621** - Dou fé. O OFICIAL.

AV-1-PRE-EXISTENCIA DE ONUS: O imóvel supra encontra-se hipotecado a favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, conforme registro **06** na matrícula **32.813** do Registro Geral. Dou fé. Salvador, 13 de maio de 2015. O OFICIAL.
DAJE 9999.012.733628 RS45,08

AV.2 - CONVENÇÃO DE CONDOMINIO: Protocolo: 107031 - Foi Registrada a Convenção de Condomínio, conforme Registro auxiliar **Matricula nº 1465** do RG. Dou Fé. Salvador, 17 de junho de 2015. O OFICIAL.
DAJE 9999.012.891742 RS45,08

R.3- VENDA E COMPRA: Protocolo nº 112423 - Por escritura pública datada de 21 de outubro de 2015, lavrada no Livro 0682-E, fls. 151, sob nº de ordem 262653, do 12º Ofício de Notas Conceição Gaspar desta Capital, dita proprietária **HESA 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, acima qualificada, neste ato representada por sua procuradora, Tania Regina Vieira Paciello, brasileira, administradora de empresas, casada, CI nº 18.254.420 SSP/SP, CPF 129.611.388-41, constituída nos termos do instrumento público de substabelecimento de Procuração lavrado no 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da comarca de Mogi das Cruzes, livro 910, pág. 321/322, datada de 17/09/2015, esta oriundo do Instrumento Público de Procuração do 4º Tabelionato de Notas de Goiânia, livro nº 2522-P, fls. 035/037, datada de 15/12/2014, **vendeu** a **AUGUSTO CÉZAR ALDIR MESSEDER**, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 13956 OAB/BA, CPF nº 508.295.725-20,

residente e domiciliado na Rua das Araras, 147, Ap. 1204, Imbuí, nesta capital, o imóvel objeto da presente pelo preço de R\$189.343,23, conforme pactuado no instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade condominial e outras avenças, datado de 25/09/2012, não registrado, do qual confessa a vendedora haver recebido anteriormente a quantia de R\$87.283,89, restando, ainda, do referido preço originalmente contratado, um saldo devedor atualizado monetariamente até a presente data, pelos índices pactuados nos termos do referido contrato de promessa de compra e venda, no valor de R\$152.331,62 - o qual é representado pela Alienação Fiduciária, com financiamento imobiliário da própria vendedora HESA 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede no Estado de São Paulo/SP, na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, 515, Centro, CNPJ nº 09.343.390/0001-77. Valor de avaliação: R\$192.798,20. Valor venal: R\$192.798,20. Foi realizada a Consulta na Central de Indisponibilidade de Bens, conforme determina o Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, certidão esta, cujo teor, atual encontra-se Negativo. Hash indisponibilidade: b41e.7614.7acb.19af.37f7.575a.6d7e.306e.7156.ed92 e 02d9.1637.40ab.5a2d.d302.4604.ae0f.5b3b.67aa.8d7b. O comprador declara ter ciência de que o imóvel objeto da presente encontra-se hipotecado ao BANCO BRADESCO S/A. Dou fé. Salvador, 20 de janeiro de 2016. O OFICIAL ou a SUBOFICIAL.

DAJE:014.001019-RS1.004,48

R.4-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Protocolo nº 112423 - Pelo mesmo instrumento público causal do R.3, **AUGUSTO CÉZAR ALDIR MESSEDER**, já qualificado, alienou fiduciariamente nos termos dos art. 22 e seguintes da Lei 9.514/97, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, à HESA 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, pelo valor de R\$152.331,62, que será pago através de 116 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$1.258,27, cada uma, vencendo-se a primeira no dia 25.10.2015 e as demais em igual dia dos meses subsequentes e 09 parcelas anuais e sucessivas no valor de R\$ 11.106,42 com vencimento da primeira no dia 25.03.2016, já acrescidas de juros de 12% a.a., calculados pela Tabela Price. Valor de avaliação para a hipótese de público leilão previsto na Lei nº 9.514/97: R\$239.615,51. Tudo de acordo com as cláusulas já mencionadas e as demais constantes do mesmo instrumento que também integram o presente registro. Dou fé. Dou fé. Salvador, 20 de janeiro de 2016. O OFICIAL ou a SUBOFICIAL.

DAJE 014.001039-RS620,50

AV.5- CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Protocolo nº 112423 - De acordo com o instrumento particular datado de 21 de outubro de 2015, foi emitida a CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, Série 0140, nº B0408, em 21.10.2015, pela HESA 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, sendo Devedor **AUGUSTO CÉZAR ALDIR MESSEDER**, já qualificado, a qual representa integralmente o crédito de R\$152.331,62, e se encontra custodiado pela **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ, neste ato representada na forma do seu Estatuto social, nos termos da Lei 10.931 de 02/08/2004. Dou fé. Salvador, 20 de janeiro de 2016. O OFICIAL ou a SUBOFICIAL.

DAJE014.593418-RS45,08

AV.06 - EXTINÇÃO DA PRÉ EXISTENCIA DE ÔNUS - Nos termos do instrumento particular datado de 22 de fevereiro de 2017, devidamente formalizado e arquivado no **protocolo nº 123824**, averbo nesta data a extinção da pre-existência de ônus de que trata o **AV-01** desta matrícula, em virtude da autorização do credor. Dou fé. Salvador, 31 de março de 2017. A SUBOFICIAL.

DAJE -9999/017/965849- R\$ 54,24

Av.07- CANCELAMENTO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO: Conforme instrumento particular datado de 22 de agosto de 2017, devidamente formalizado e arquivado no **Protocolo nº 128470**, averbo nesta data o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário de que trata o **AV.5** desta matrícula, em virtude da autorização da Credora. Dou Fé. Salvador, 07 de novembro de 2017. O OFICIAL ou A SUBOFICIAL.

DAJE 9999/019/586278- R\$ 54,24

AV.8 - RERRATIFICAÇÃO - Protocolo 140232 - Nos termos da escritura pública de rerratificação datada de 20 de fevereiro de 2019, lavrada às 189 do Livro 0945-E, sob nº de ordem 290745, do 12º Ofício de Notas Conceição Gaspar desta Capital, fica averbada, nesta data, a rerratificação da escritura pública de compra e venda com alienação fiduciária em garantia, datada de 21 de outubro de 2015, lavrada às fls. 151, do Livro 0682-E, sob nº de ordem 262653, do 12º Ofício de Notas desta Capital, registrada sob nº 3 e 4 nesta matrícula, para constar que as partes contratantes **HESA 3 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, na qualidade de vendedora e credora fiduciária, representada por seus administradores Henrique Borenstein, CPF nº 107.102.488-49, e Bento Odilon Moreira Filho, CPF nº 440.288.571-04, neste ato representada por seus procuradores Nelson Duarte, brasileiro, casado, economista, RG nº 3.209.707 SSP/SP, CPF nº 220.908.608-63. e Raimundo Romeu Felix, brasileiro, casado, contador, RG nº 13319071-7 SSP/SP, CPF nº 009.559.058-77,



7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2019

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 52.663 FICHA 02F DATA 23/04/2019 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ambos com endereço comercial na cidade de Mogi das Cruzes, São Paulo/SP, constituídos conforme instrumento público de procuração lavrado no 4º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia/GO, às fls. 151 do Livro 2960-P, protocolo 00703220, datada de 03.12.2018; e, **AUGUSTO CEZAR ALDIR MESSEDER**, na qualidade de comprador e devedor fiduciante, supra qualificados, resolveram re-pactuar a forma de pagamento do saldo devedor ainda existente, que na data de hoje importa em **R\$180.712,22**, para que o comprador pague a vendedora através de **150 (cento e cinquenta) parcelas**, mensais e sucessivas, no valor cada uma de **R\$2.242,40**, com vencimento da primeira em **28/02/2019** e as demais em igual dia dos meses subsequentes, onde já incluem juros de 12% ao ano, na forma da Tabela Price, a ser corrigido na forma estabelecida na escritura primitiva. Ficam ratificados todos os demais termos em especial à alienação fiduciária do imóvel para garantia do financiamento concedido pela **HESA 3 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. Dou fé. Salvador, 23 de abril de 2019. O OFICIAL ou SUBOFICIAL *[Assinatura]*
DAJE 9999.022.506555 - R\$1.243,56/compl. 9999.023.235315 - R\$51,62

AV.09 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAL (Protocolo 146479) - Emitida na Cidade de São Paulo-SP, sob número C0408, séria 0140, pela Credora Fiduciária **HESA 3 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**. (já qualificada), representada por seus Diretores **Srs. Roberval Lanera Toffoli** - RG nº 14.226.967-6 e CPF nº 093.006.028-88 e **Nelson Duarte** - RG nº 3.209.707 e CPF nº 220.908.608-63, sendo Devedor Fiduciante, o **Sr. AUGUSTO CEZAR ALDIR MESSEDER** (já qualificado) e a Instituição Custodiante, **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A** (já qualificada); através do instrumento particular datado de 21 de outubro de 2015, do qual uma via arquivou juntamente com seu Anexo I; em seu favor, representativa do valor integral da dívida contraída pelo referidos Devedores Fiduciante, consoante os termos do R.-5- desta Ficha. Dou fé. Salvador-Ba., 07 de fevereiro de 2020. O OFICIAL ou a SUBOFICIAL *[Assinatura]*
DAJE 9999.025.005100. R\$72,66

AV.10-CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS -- Protocolo nº 167670 em 06/06/2022 - Nos termos do requerimento formulado em 27 de novembro de 2020 pela **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPIRICA IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ nº 25.235.009/0001-02, com sede na Av. das Américas, 3434, Bloco 07, Sala 201, Recreio dos Bandeirantes/RJ, inscrita no CNPJ nº 25.235.009/0001-02, neste ato representado por seu bastante procurador, assinado por Dr. Anderson Douglas e Silva, OAB/SP 394.700, constituído mediante procuração particular datada de 08 de dezembro de 2021; e, de conformidade com anuência constante do Ofício B3/DIOPE/CCI - 000000011041/2021, firmado em 08 de dezembro de 2021, pela B3 S.A. BRASIL, BOLSA, BALCÃO, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.346.601/0001-25, assinado digitalmente pelo Sr. Rubens Cesar Santos Caio e, Sr. Juliano Aberto Casagrande; juntamente com os documentos que ficaram arquivados no protocolo citado, FICA AVERBADO, nesta data, que, a **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPIRICA IMOBILIÁRIO**, já qualificada, é a atual detentora da Cédula de Credito Imobiliário nº C0408, Série 0140 e credora fiduciária; permanecendo como instituição custodiante a **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**. Dou fé. Salvador, 12 de julho de 2022. O OFICIAL ou A SUBOFICIAL *[Assinatura]*
DAJE 9999.029.318335 - R\$58,90 compl. 1573.002.162773- R\$25,00

R.11-CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Protocolo nº 167670 em 06/06/2022 - Protocolado na Central de Registro de Imóveis Eletrônico através do E-Protocolo nº AC 001716013 - Nos termos do requerimento de solicitação de consolidação da propriedade, datado de 02 de junho de 2022, firmado por COS - Corrêa Ongaro Sano, Advogados Associados, na qualidade de representante do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPIRICA IMOBILIÁRIO**, com sede na Av. das Américas, 3434, Bloco 07, Sala 201, Recreio dos Bandeirantes/RJ, inscrita no CNPJ nº 25.235.009/0001-02, assinado digitalmente protocolado na Central de Registro de Imóveis Eletrônica, através do E-Protocolo nº AC001222827, juntamente com documentação acostada - (comprovantes: Pagamento do imposto de transmissão; Intimação do Devedor, **AUGUSTO CEZAR ALDIR MESSEDER**, já qualificado; Decurso de prazo legal sem a purgação de débito), procede-se nos termos do inciso 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, ao registro da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário o **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS**

CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO, já qualificado, pelo valor de **RS270.964,85**. Foi realizada a Consulta na Central de Indisponibilidade de Bens, conforme determina o Provimento 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça, certidão esta, cujo teor, atual encontra-se **Negativo**. Hash:a739.8d1a.f0b3.7661.e43b.8409.4aaa.5454.0d27.f07a;017b.1f28.6287.1773.e4d3.58ab.2d5d.b46c.6c1b.32b6.Dou Fé. Salvador, 12 de julho de 2022. O OFICIAL ou A SUBOFICIAL *[assinatura]*
DAJE.9999.029.341726-R\$58,90/Comp.1573.002.160686 - R\$2.270,52 (Base de Calculo: R\$270.964,85)

AV.12 - 1º e 2º LEILÕES NEGATIVOS e TERMO DE QUITAÇÃO -Protocolo 170.208, recepcionado em **08/09/2022**; Nos termos do requerimento firmado em 05 de setembro de 2022, protocolado na Central de Registro de Imóveis Eletrônica, através do E-protocolo nº AC001917710 firmado pela FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO, já qualificado, neste ato representado por seus bastante procurador, assinado por Dr. Anderson Douglas e Silva, OAB/SP 394.700, constituído mediante procuração particular datada de 08 de dezembro de 2021, acompanhado do documentação que o instruiu (Atas do 1º Leilão realizado em 19/08/2022 e, 2º, realizado em 23/08/2022, ambos sem licitantes; e, Termo de Quitação), fica averbada nessa data, para ficar consignado os leilões negativos, e termo de quitação, sobre o imóvel supra, de propriedade da fiduciante **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO**, conforme atas dos leilões antes mencionados, realizados pelo Leiloeiro Alexandre Travassos- JUCESP - sob o nº 951, nos dias 19/08/2022; e, 23/08/2022. Dou Fé. Salvador, 26 de setembro de 2022. O OFICIAL ou SUBOFICIAL *[assinatura]*
DAJE:1573/002/167884-R\$58,90/Comp.1573.002.168892- R\$25,00

**Cartório 7º Ofício
de Imóveis**
Edna Maria Santos Hegouet
Suboficial

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO