



Valide aqui
este documento



11RI 01623230



PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0401781-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

401.781

ficha

01

São Paulo, 28 de outubro de 2013.

IMÓVEL:- SALA COMERCIAL Nº 32, localizada no 3º Pavimento do empreendimento denominado **"HELBOR OFFICES SÃO PAULO II - TORRE NORTE"**, situado à Rua Nove de Julho, nº 72, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 46,700m², a área comum de 31,424m², perfazendo a área total de 78,124m², correspondendo-lhe uma fração Ideal de 0,008344 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. A área comum de 31,424m² é constituída de 24,566m² de área coberta e 6,858m² de área descoberta. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 21 na Matrícula nº 59.293 deste Serviço Registral.

Contribuinte nº 087.087.0031-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- HESA 24 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, neste Estado, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.499.457/0001-67.

REGISTRO ANTERIOR:- R.12/Matr.59.293 deste Serviço Registral, feito em 12 de junho de 2008.


Tarsis Calemi Emmerick
Escritor Substituto

Av.1/401.781 :- REFERÊNCIA

Conforme o registro nº 16, feito em 26 de novembro de 2010 na Matrícula nº 59.293, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 28 de setembro de 2010, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 4.380/64, o imóvel, juntamente com outros, acha-se HIPOTECADO ao BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", sem número, Vila Yara, Cidade de Osasco, deste Estado, para garantia de um crédito aberto no valor de R\$9.666.400,00, com vencimento para 28/11/2013 e juros anuais à taxa nominal de 10,48% e efetiva de 11,00%, sendo que, após o vencimento da dívida o montante correspondente as unidades não comercializadas, será refinanciado na carteira hipotecária habitacional, no prazo máximo de 36 meses, a taxa anual de juros nominal de 12,28% e efetiva de 13,00%, com vencimento da primeira prestação em 28/12/2013, na forma e condições estabelecidas no título. Figura como interveniente fiadora: HELBOR EMPREENDIMENTOS S/A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.263.189/0001-02, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515, Centro; e como interveniente construtora a MPD ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.765.288/0001-63, com sede nesta Capital, na Rua Afonso Sardinha, nº 95,

- Continua no verso -

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Integram a circunscrição imobiliária: Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6H9A-LGPD6-WMH2C-TMYBC>

o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.



11RI 01623230

Valide aqui
este documento

CNM: 111179.2.0401781-49

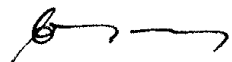
matrícula

401.781

ficha

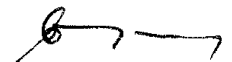
01

verso

sala 104, Lapa.
Data da matrícula:-
Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto**Av.2/401.781 : REFERÊNCIA**

Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra "b", do Provimento nº 58/89 - Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data da matrícula:-


Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto**Av.3/401.781:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.062.554)**

Pelo instrumento particular de 30 de dezembro de 2013, o **BANCO BRADESCO S/A.**, deu quitação à devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente em relação ao imóvel desta matrícula.

Data:- 14 de janeiro de 2014.


Eduardo Oliveira
Escrevente Autorizado**R.4/401.781:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.082.080 - 10/07/2014)**

Pela escritura lavrada em 04 de julho de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3275, páginas 151 a 155, **HESA 24 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, vendeu o imóvel a **STEVE MATALON**, RG nº 7.458.353-SSP/SP, e CPF/MF nº 106.951.088-24, administrador de empresas, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **BEATRIZ MARIA LUIZ MATALON**, RG nº 5.394.400-SSP/SP, e CPF/MF nº 118.032.268-11, psicóloga, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Zequinha de Abreu, nº 154, Bairro Pacaembu, pelo preço de R\$369.931,89, em cumprimento ao instrumento particular de 17/08/2010, não registrado.

Data:- 21 de julho de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
LARISSA LARA MOREIRA:36752765898 - 21/7/2014
Hash: A9F60B7D401A1BD5BCA1E3A835108ECA7F03960B
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua na ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6H9A-LGPD6-WMH2C-TMYBC>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



11RI 01623230

CNM: 111179.2.0401781-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

401.781

ficha

02

Continuação

Av.5/401.781: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.244.068 - 08/11/2018)

Pela escritura lavrada em 21 de setembro de 2018, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2865, páginas 397/400, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que **o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº 087.087.0148-2**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 09/11/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.

Data: 13 de novembro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967

Hash: 62271505484D9DC98DB2807DBF5C9250

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.6/401.781: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.244.068 - 08/11/2018)

Pela escritura lavrada em 21 de setembro de 2018, pelo 15º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 2865, páginas 397/400, **STEVE MATALON**, RG nº 7.458.353-SSP/SP, CPF/MF nº 106.951.088-24, administrador, e sua mulher **BEATRIZ MARIA LUIZ MATALON**, RG nº 5.394.400-SSP/SP, e CPF/MF nº 118.032.268-11, psicóloga, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Zequinha de Abreu, nº 154, Bairro Pacaembu, **venderam o imóvel a JULIO CRESPO CASTRO**, RNE nº W6702434-DIREX/EX, CPF/MF nº 230.523.928-91, espanhol, administrador, e sua mulher **MARIA LIOBA LUCIANCENCOV CRESPO**, RG nº 9.555.463-SSP/SP, CPF/MF nº 081.179.288-92, brasileira, química, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bela Cintra, nº 201, apartamento 92C, Torre 02, Consolação, pelo preço de R\$310.000,00.

Data: 13 de novembro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967

Hash: 62271505484D9DC98DB2807DBF5C9250

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.7/401.781: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.415.086 - 14/06/2022)

Pelo instrumento particular de 07 de junho de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **JULIO CRESPO CASTRO** e sua mulher **MARIA LIOBA LUCIANCENCOV CRESPO**, RG nº 9.555.463-4-SSP/SP, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, já qualificados, **venderam o imóvel a VQ JEWELLERY IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ nº 36.992.285/0001-31, com sede nesta Capital, na Rua Borges Lagoa, nº 1060, Conjunto 24, Vila Clementino, pelo preço de R\$400.000,00.

Data: 28 de junho de 2022.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

ISRAEL ALVES DOS SANTOS:35963585821

Hash: 4614CCF15B950518B1F3BBD9C9A9713B

(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6H9A-LGPD6-WMH2C-TMYBC>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





11RI 01623230

Valide aqui
este documentomatricula
401.781ficha
02
verso**R.8/401.781: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.415.086 - 14/06/2022)**

Pelo instrumento particular de 07 de junho de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **VQ JEWELLERY IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA**, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A**, CNPJF sob o nº 06.043.050/0001-32, com sede em Brasília, Distrito Federal, no SAUN (Setor de Autarquias Norte), Quadra 5, Bloco B, sem número, 1º andar, Torre Sul, Edifício Banco do Brasil, pelo valor de R\$473.901,15, sendo: a) R\$94.780,23 equivalente a 101,1046% do valor do bem posto em consórcio, contemplado na cota 2161 do grupo 588; b) R\$94.780,23 equivalente a 101,1046% do valor do bem posto em consórcio, contemplado na cota 2518 do grupo 588; c) R\$94.780,23 equivalente a 101,1046% do valor do bem posto em consórcio, contemplado na cota 3931 do grupo 588; d) R\$94.780,23 equivalente a 101,1046% do valor do bem posto em consórcio, contemplado na cota 4200 do grupo 588, e e) R\$94.780,23 equivalente a 101,1046% do valor do bem posto em consórcio, contemplado na cota 5293 do grupo 588, pagáveis através de 41 prestações mensais, com vencimento para todo dia 10 de cada mês, sendo a primeira no mês seguinte a assinatura do contrato que dá origem a este registro e vencimento final em 10/10/2025, na forma e condições estabelecidas no título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R\$368.000,00.

Data: 28 de junho de 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**ISRAEL ALVES DOS SANTOS:35963585821**Hash: 4614CCF15B950518B1F3BBD9C9A9713B**(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)***Av.9/401.781: CONSÓRCIO (Prenotação nº 1.415.086 - 14/06/2022)**

Pelo instrumento particular de 07 de junho de 2022, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que a alienação fiduciária objeto do registro nº 8, foi feita em decorrência do Sistema de Consórcios, em nome da administradora **BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A**, na qualidade de gestora dos negócios do grupo e de mandatária de seus interesses e direitos; sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 5º, §5º, da Lei Federal nº 11.795/08, os bens e direitos adquiridos pela administradora em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; III - não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da administradora.

Data: 28 de junho de 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**ISRAEL ALVES DOS SANTOS:35963585821**Hash: 4614CCF15B950518B1F3BBD9C9A9713B**(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)***Continua na ficha 03**



Valide aqui
este documento



11RI 01623230



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6H9A-LGPD6-WMH2C-TMYBC>

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS nº 11.117-9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Continuação

CNM

111179.2.0401781-49

Matrícula

401.781

Ficha

03

Av.10/401.781: **CONSOLIDAÇÃO** (Prenotação nº 1.623.230 - 24/10/2025)

Pelo requerimento de 06 de julho de 2026, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 08 de junho de 2026, que informa sobre a intimação da fiduciante e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que fora constituída com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome da credora fiduciária **BB ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS S/A**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$373.899,00, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta dias, contados da data da consolidação, a credora fiduciária promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando a devedora, mediante correspondência dirigida a todos os endereços físicos constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.

Data: 21/07/2026

Selo digital: 111179331000000289090426X

Este ato foi conferido e verificado pela Escrevente Autorizada

CAROLINE LIMA COSTA.

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



11RI 01623230

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 24/07/2026. CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registrais desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas.

O referido é verdade e dou fé.

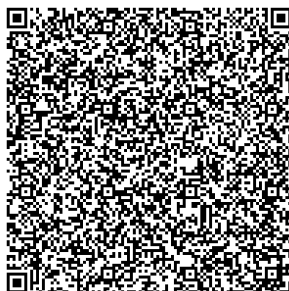
São Paulo, 24 de Julho de 2026

Thamires Potira de Jesus Santos
Escrivente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

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



1111793910000002535294252

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z6H9A-LGPD6-WMH2C-TMYBC>