

MATRÍCULA
85.145FICHA
1

10

fevereiro

12

Santos,

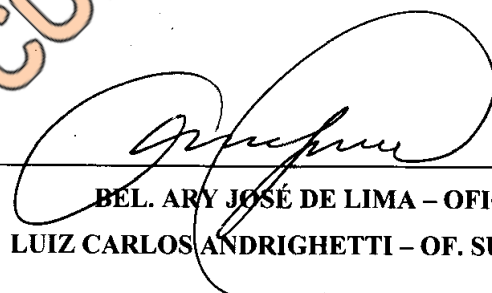
de

de 20

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: SALA COMERCIAL N.º 904, LOCALIZADA NO 5.º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO HELBOR OFFICES VILA RICA, SITUADO À AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, N.º 756 – contém sala, 02 wc's e um terraço; possui área privativa de 44,220m², área total de uso comum de 39,642m², perfazendo a área total de 83,862m², correspondendo a fração ideal de terreno de 0,0018445. Confronta, de quem da avenida olha para o edifício, pela frente com a sala comercial de final "5"; pelo lado direito com área de circulação do andar; pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; e pelos fundos com a sala comercial de final "3". **Fica assegurado à sala o direito a utilização, de natureza obrigacional, de 01 vaga de garagem, localizada em qualquer dos mezaninos**, não havendo vaga pré determinada, utilizando obrigatoriamente, o serviço de manobristas. O edifício acha-se construído em terreno descrito na Matrícula n.º 79.502, onde a especificação condominial foi registrada sob n.º 5, nesta data, e a convenção de condomínio registrada sob n. 5.909, livro 3 – Registro Auxiliar.....

PROPRIETÁRIA: NÉBIAS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Mogi das Cruzes – SP, à Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, n.º 515, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.343.599/0001-30.....

REGISTRO ANTERIOR: R. 8 e 6, feitos em 02/09/2.008, nas Matrículas n.ºs. 65.541 e 51.574, que deram origem à Matrícula n.º 79.502, de 23/10/2.008 (fusão), todas deste Oficial de Registro de Imóveis.....


 BEL. ARY JOSÉ DE LIMA – OFICIAL

LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI – OF. SUBSTITUTO

FICHA

1

MATRÍCULA

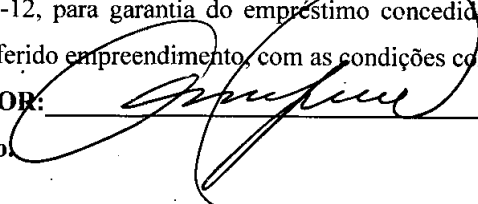
85.145

AV. 1 – 85.145. (referência de ônus/hipoteca) – prenotação n.º 273.443

DATA: 10 de fevereiro de 2.012.

Conforme instrumento particular com força de escritura pública celebrado em São Paulo, Capital, aos 27 de julho de 2.009, devidamente registrado sob n.º 2, na Matrícula n.º 79.502, em 16 de outubro de 2.009, o imóvel desta Matrícula, juntamente com as demais vagas e salas que integram o EDIFÍCIO HELBOR OFFICES VILA RICA, no total de 661 unidades autônomas, acha-se **HIPOTECADO** a favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, em Osasco, SP, CNPJ n.º 60.746.948/0001-12, para garantia do empréstimo concedido no valor de **RS-42.240.000,00**, destinado à construção do referido empreendimento, com as condições constantes do título.

AVERBADO POR:


 LUIZ CARLOS ANDDRIGHETTI,

oficial substituto.

– (SEGUE NO VERSO) –

MATRÍCULA 85.145	FICHA 1
VERSO	

AV. 2 – 85.145. (cancelamento de hipoteca) - Prenotação no. 278.546**DATA:- 31 de julho de 2.012.**

Nos termos do instrumento particular celebrado em São Paulo, Capital, aos 12 de julho de 2.012, procedo esta averbação para constar que o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, anteriormente qualificado, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca referida na AV. 01, tão somente com referência ao imóvel objeto desta matrícula.-

AVERBADO POR:- _____ **ALESSANDRO HERMIDA LOPES,**
escrevente autorizado.

AV. 3 – 85.145. (cadastró municipal) - Prenotação no. 278.644**DATA:- 31 de julho de 2.012.**

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado pela **Prefeitura Municipal de Santos sob no. 66.027.016.093.-**

AVERBADO POR:- _____ **ALESSANDRO HERMIDA LOPES,**
escrevente autorizado.

R. 4 – 85.145. (venda e compra)**DATA:- 31 de julho de 2.012.**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública celebrado em Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, aos 27 de abril de 2.012, a proprietária **NÉBIAS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, anteriormente qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula pelo preço de R\$ 277.649,20, a **ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade - RG no. 12.606.747-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob no. 093.351.948-67, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Lydia Simões Cabral, no. 67, Indianópolis – CEP: 04082-010.-
Valor venal – R\$ 130.675,84.-

REGISTRADO POR:- _____ **ALESSANDRO HERMIDA LOPES,**
escrevente autorizado.

R. 5 – 85.145. (alienação fiduciária)**DATA:- 31 de julho de 2.012.**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública referido no R. 04, o adquirente **ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI**, anteriormente qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula, a favor da **NÉBIAS – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, também anteriormente qualificada, para garantia da dívida de **R\$ 172.084,27**, com fundamento no art. 22, da Lei Federal no. 9.514/97 e em decorrência do disposto no art. 23, parágrafo único, da citada lei, a fiduciante tornou-se possuidora direta e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, não podendo em razão daquele pacto, sem o

– (CONTINUA NA FICHA N° 02) –

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA
85.145FICHA
2

31

julho

12

Santos,

de

de 20

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 85.145) –

consentimento do fiduciário, alienar ou onerar o imóvel enquanto não liquidada toda a dívida, que a fiduciante, enquanto adimplente, foi assegurada a livre utilização do imóvel, por sua conta e risco. A dívida acima deverá ser paga da seguinte forma: **a.) R\$ 70.270,71**, através de **87** parcelas mensais e sucessivas no valor de **R\$ 1.190,04**, já acrescidas de juros de **12%** ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia **30 de abril de 2.012** e as demais em igual dia dos meses subseqüentes e **b.) R\$ 101.813,56**, através de **16** parcelas semestrais e sucessivas no valor de **R\$ 9.678,95**, já acrescidas de juros de **12%** ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia **25 de dezembro de 2.012** e as demais em igual dia dos semestres subseqüentes e com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

REGISTRADO POR:-

ALESSANDRO HERMIDA LOPES,

escrevente autorizado.

AV. 6 – 85.145. (cédula de crédito imobiliário)

DATA:- 31 de julho de 2.012.

Nos termos do instrumento particular referido no R. 05 e de acordo com as normas previstas na Lei no. 10.931/04, procedo a presente averbação para constar que aos 27 de abril de 2.012, em São Paulo, Capital, foi emitida pela fiduciária **NÉRIAS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral no. 00904, série 0136**, representada na forma do “anexo I” do aludido contrato, sob forma escritural, tendo como *instituição custodiante* **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.**, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, no. 500, Bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/ME sob no. 36.113.876/0001-91.-

AVERBADO POR:-

ALESSANDRO HERMIDA LOPES,

escrevente autorizado.

Av.7 / M-85.145 - CANCELAMENTO

Averbado aos 08 de janeiro de 2021 - Prenotação nº 361.506 de 22/12/2020

Por requerimento firmado em Brasília/DF aos 11/12/2020, procede-se a presente a fim de constar o **cancelamento da alienação fiduciária** objeto do R.5, tendo em vista a quitação da dívida através do Instrumento Particular supramencionado, conforme ficou autorizado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, consoante B3/DIOPE/CCI-00000007823/2020, mediante a ciência da instituição custodiante OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, bem como o **cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário - CCI** objeto da Av.06, à vista da reapresentação da mesma contendo a respectiva baixa, autorizada pela referida credora. Base de Cálculo: R\$172.084,27.

Letícia Tavares Bueno Miranda

Escrevente Autorizado

Selo digital: 11247433110F870036150621A

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

85.145

FICHA

02

VERSO

R.8 / M-85.145 - PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Registrado em 05 de fevereiro de 2021 - Prenotação nº 362.542 de 22/01/2021

Pelo Instrumento Particular firmado em São Paulo/SP aos 18/01/2021, **ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI**, endereço eletrônico andre.ursini@payneiras.com.br; **PROMETEU VENDER** o imóvel em caráter irrevogável e irretratável para **PFM - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 10.345.972/0001-71, NIRE: 35.222.627.696, com sede em São Paulo/SP, na Rua Cândido Lacerda, nº 241, Conjunto 181-B, Tatuapé, pelo preço de R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), pagável da seguinte forma: R\$75.000,00 no ato da celebração do título e R\$75.000,00 a serem pagos em uma única parcela, fixa, com vencimento aos 18/01/2022. Demais condições constantes no título. Valor venal: R\$268.105,34.

Letícia Tavares Bueno Miranda

Escrevente Autorizada

Selo digital: 11247432111DE80036254221A

Av.9 / M-85.145 - CANCELAMENTO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Averbado em 18 de setembro de 2025 - Prenotação nº 424.593 de 10/09/2025

Por Instrumento Particular firmado em São Paulo-SP aos 27/05/2024, procede-se a presente a fim de constar que em virtude da rescisão contratual feita por mútuo e comum acordo entre o primeiro nomeado **ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI**, e a segunda nomeada **PFM - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede em São Paulo-SP, na Rua Eleonora Cintra, nº 280, sala 02, Jardim Anália Franco, o primeiro nomeado devolve a segunda nomeada o valor de R\$150.000,00, valor esse que é obtido pelas partes mediante o instituto de transação. Em decorrência disso, as partes se dão entre si mútuas e recíprocas quitações, para não mais reclamar uma da outra, a qualquer título. Por sua vez, a segunda nomeada transmite ao primeiro nomeado, a posse direta e os direitos da condição suspensiva decorrentes da constituição fiduciária sobre o imóvel objeto desta matrícula. Valor venal: R\$250.553,44.

Adalberto da Silva Sá

Escrevente Autorizado

Selo digital: 11247433110EE98042459325V

Av.10 / M-85.145 - PENHORA

Averbado aos 15 de junho de 2026 - Prenotação nº 433.968 de 27/05/2026

Por Certidão de Penhora emitida por meio eletrônico, conforme protocolo PH000619747, aos 27/05/2026, pelo Escrivão/Diretor do 6º Ofício Cível de Santos/SP, procede-se a presente a fim de constar a **penhora do imóvel de propriedade de ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI**, CPF nº 093.351.948-67, levada a efeito aos 08/05/2026 nos autos da Ação de Execução Civil nº 10337240420248260562, movida por EDIFICIO HELBOR OFFICES VILA RICA, CNPJ nº 15.299.103/0001-71, em relação a ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI, visando o recebimento da importância de R\$23.351,24 (vinte e três mil e trezentos e cinquenta e um reais e vinte e quatro centavos); tendo sido nomeado como depositário do bem, **PFM PARTICIPACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, CNPJ nº 10.345.972/0001-71.

(CONTINUA NA FICHA 03)

MATRÍCULA
85.145

FICHA
03

Santos, 15 de junho de 2026

Samuel Santana Toledo do Nascimento

Escrevente Autorizado

Selo digital: 1124743311847600433968262

Bárbara Cristina Costa Sornas

ESCREVENTE AUTORIZADA

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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