



11RI 00000000

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:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11^º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulomatrícula
403.750ficha
01

São Paulo 27 de novembro de 2013.

IMÓVEL: SALA COMERCIAL Nº 162, localizada no 16º Pavimento do empreendimento denominado HELBOR OFFICES SÃO PAULO II - TORRE SUL, situado à Avenida Adolfo Pinheiro, nº 1029, e Rua Nove de Julho, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 44,860m² e a área comum de 27,721m², perfazendo a área total de 72,581m², correspondendo-lhe uma fração Ideal de 0,009098 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. A área comum de 27,721m² é constituída de 21,667m² de área coberta e 6,054m² de área descoberta. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 7 na Matrícula nº 357.507, deste Serviço Registral.

Contribuintes: 087.087.0009-5, 087.087.0024-9, 087.087.0025-7, 087.087.0027-3, 087.087.0028-1 e 087.087.0029-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA: HESA 25 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.499.480/0001-51, com sede na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, nº 515 - Centro, na Cidade de Mogi das Cruzes, neste Estado.

REGISTROS ANTERIORES: R.9/M.103.384; R.9/M.193.211; R.6/M.206.418; R.3/M.307.604; e R.5/M.318.194 (M.357.507), feitos em 12 de junho de 2008, todas deste Serviço Registral.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrivente Substituto

Av.1/403.750 - REFERÊNCIA (Prenotação nº 1058145)

Conforme o registro nº 3, feito em 26 de novembro de 2010 na Matrícula nº 357.507, 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 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\$8.493.600,00, 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 nº 49.263.189/0001-02, com sede na cidade de Mogi das Cruzes, neste

Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registros.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash becf9fd-23f0-4f36-b0f7-afb9330013fe

Verificador: Otavio Ferreira Braun Oliveira

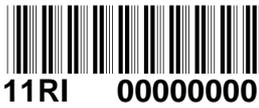
Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

www.onr.org.br

Certidão emitida pelo SREI
www.registros.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA DOS SANTOS - 03/04/2024 11:20 PROTOCOLO: SPH24040009509D



11RI 00000000

matrícula

403.750

ficha

01

verso

Estado, na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Fanco, nº 515, Centro; e como interveniente construtora a MPD ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 50.765.288/0001-63, com sede nesta Capital, na Rua Afonso Sardinha, nº 95, sala 104, Lapa.

Data da Matrícula.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Av.2/403.750 - REFERÊNCIA (Prenotação nº 1058145)

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.3/403.750:- CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.071.636 - 01/04/2014)

Pelo instrumento particular de 10 de fevereiro de 2014, o BANCO BRADESCO S/A deu quitação a 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: 04 de abril de 2014.

Vicente de Aquino Calemi
Oficial Substituto

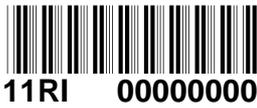
Av.4/403.750:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.091.164 - 26/09/2014)

Pela escritura lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3307, fl. 245, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 087.087.0134-2.

- Continua na ficha 02 -

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**
CNS Nº 11.117-9

matrícula

403.750

ficha

02

Continuação

em área maior, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 01/10/2014, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo. Data: 06 de outubro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARIANGELA BARÇA:17448823809 - 01/10/2014
 Hash: 5DA1471DF501537083ABB57264FF5622
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/403.750:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.091.164 - 26/09/2014)
 Pela escritura lavrada em 19 de setembro de 2014, pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3307, fl. 245, **HESA 25 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **ALBERTO ROCHA MACHADO DE ARAUJO JUNIOR**, RG nº 5.900.882-9-SSP/SP, CPF/MF nº 903.940.038-53, administrador de empresas, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei 6515/77, com **ELIANA AVELÃS MACHADO DE ARAUJO**, RG nº 10.342.929-3-SSP/SP, CPF/MF nº 094.093.768-90, cirurgiã dentista, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua São Benedito, nº 597, ap 121, bairro Alto da Boa Vista; e **ELDER FERREIRA AVELÃS**, RG nº 15.548.727-SSP/SP, CPF/MF nº 091.022.888-42, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro eletricitista, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Patrick Bruce, nº 156, ap 41, bairro Brasília Machado, pelo preço de R\$400.000,00.
 Data: 06 de outubro de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
MARIANGELA BARÇA:17448823809 - 01/10/2014
 Hash: 5DA1471DF501537083ABB57264FF5622
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.6/403.750:- CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.194.282 - 03/08/2017)
 Pela escritura lavrada em 26 de julho de 2017, pelo 00º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3704, fls. 333 a 337, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte nº **087.087.0429-5**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 17/07/2017, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
 Data: 08 de agosto de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806
 Hash: D4EB38FF08COCB9F5E58EDA474A0056B
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.7/403.750: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.194.282 - 03/08/2017)
 Pela escritura lavrada em 26 de julho de 2017, pelo 00º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3704, fls. 333 a 337, **ALBERTO ROCHA MACHADO DE ARAUJO**

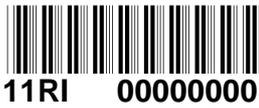
Continua no verso

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA DOS SANTOS - 03/04/2024 11:20 PROTOCOLO: SPH24040009509D



11RI 0000000

matrícula

403.750

ficha

02

verso

JUNIOR e sua mulher **ELIANA AVELÃS MACHADO DE ARAUJO**, e **ELDER FERREIRA AVELÃS**, solteiro, todos já qualificados, **venderam o imóvel** a **JOSIANE SILVA BATISTA**, RG nº 58.310.151-3-SSP/SP, CPF/MF nº 709.976.160-91, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Borba Gato, nº 331, apto 163 - Torre Ipê, bairro de Santo Amaro, pelo preço de R\$430.000,00.

Data: 08 de agosto de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: D4EB38FF08C0CB9F5E58EDA474A0056B

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

Av.8/403.750: **RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem a averbação nº 6 e ao registro nº 7, é feita a presente averbação, em virtude de omissão, a fim de constar que a escritura de 26 de julho de 2017 foi lavrada pelo 26º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 3704, fls. 333 a 337, e não como constou.

Data: 23 de agosto de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

TARSIS CALEMI EMMERICK:04252709806

Hash: C2CFA40927AA2ECEF18C72179A896985

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

R.9/403.750:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** (Prenotação nº 1.214.537 - 07/02/2018)

Pelo instrumento particular de 31 de janeiro de 2018, **JOSIANE SILVA BATISTA**, solteira, maior, já qualificada, **alienou fiduciariamente o imóvel**, em garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97, a **SAMIR CAPELLI NAMMUR**, RG nº 23.765.318-7-SSP/SP e CPF nº 278.567.568-10, brasileiro, solteiro, maior, advogado, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua José Ramon Urtiza, nº 181, aptº 84B, Vila Andrade, pelo valor de R\$ 120.000,00, que serão pagos em 01 única parcela no prazo de 60 dias contados da data da assinatura do título que deu origem ao presente registro, na forma do título. Valor do imóvel para efeito de venda em público leilão: R\$ 264.335,00.

Data: 14 de fevereiro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por

CLAUDINEI GERALDES:10111645824

Hash: 1DA4B17A779C816103017A9FC35B4F2B

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

Av.10/403.750: **INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.220.152-04/04/2018)**

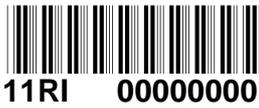
Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo da 18ª. Vara do Trabalho do Fórum Trabalhista da Zona Sul da Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Processo

- Continua na ficha 03 -

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA DOS SANTOS - 03/04/2024 11:20 PROTOCOLO: SPH24040009509D



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

403.750

ficha

03

Continuação

n. 1001718:2320175020718, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 201804.0320.00479347-IA-100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS** de **JOSIANE SILVA BATISTA**, CPF/MF nº. 709.976.160-91.

Data: 09 de abril de 2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881
Hash: 77734E4157C49050660C01D9FE6A3025
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.11/403.750:- PENHORA (Prenotação 1.223.215 - 03/05/2018)

Pela certidão de 03 de maio de 2018, do Juízo de Direito da 7ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 1039476-32.2017) da ação de execução civil movida por **AROLD MESSIAS BARROS DA CUNHA**, CPF/MF nº 892.450.678-15, em face de **JOSIANE SILVA BATISTA**, CPF/MF nº 709.976.160-91, **JOSEPH FADIDA**, CPF/MF nº 831.714.600-68, **GILBERTO FERNANDES JUNIOR**, CPF/MF nº 042.679.958-50, **RODOLFO DA SILVA MAGALHAES**, CPF/MF nº 807.651.308-15, **RITA DE CASSIA REDOVERI**, CPF/MF nº 262.516.238-45 e **FLAVIA WILSON DE ARAUJO**, CPF/MF nº 018.576.327-88, os direitos reais expectativos de aquisição que **JOSIANE SILVA BATISTA**, CPF/MF nº 709.976.160-91 é titular sobre o imóvel, conforme registros feitos sob os nºs 7 e 9, foram **PENHORADOS** para garantia da dívida de R\$975.793,19, tendo sido nomeado depositário **JOSIANE SILVA BATISTA**, CPF/MF nº 709.976.160-91. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 10 de maio de 2018.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883
Hash: 8CEAA65DCA6024CA89E8CC3039FCA1BE
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

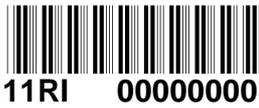
Av.12/403.750: PENHORA (Prenotação 1.270.952 - 04/07/2019)

Pela certidão de 04 de julho de 2019, da Secretaria da 18ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, extraída dos autos (processo nº 100017182320175020718) da ação de execução trabalhista movida por **PRISCILA APARECIDA SOUZA GOMES**, CPF/MF nº 228.329.328-60, em face de **JOSIANE SILVA BATISTA**, CPF/MF nº 709.976.160-91, os direitos reais expectativos de aquisição do imóvel, conforme registros feitos sob os nºs 7 e 9 foram **PENHORADOS** para garantia da dívida de R\$16.000,00, tendo sido nomeado depositário **JOSIANE SILVA BATISTA**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de

Continua no verso

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



11RI 00000000

matrícula

403.750

ficha

ve 00

cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 08 de julho de 2019.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898
Hash: 1956705A19336883783AE0F2C9AA8C1E
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av:13/403.750: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº 1.352.211-06/05/2021)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAÉPP da Comarca de São Paulo - Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região - Estado de São Paulo – Processo nº10017382920175020713, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens n. 202104.2814.01601383-IA-450, foi decretada **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de JOSIANE SILVA BATISTA, CPF/MF nº 709.976.160-91.**

Data: 13 de maio de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889
Hash: 82F070A62F81CA64BB299BEF733A0CEO
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.14/403.750 - INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação nº. 1.477.550 - 01/08/2023)

Procede-se a presente para ficar constando que, por decisão proferida pelo Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAÉPP - Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da Segunda Região do Estado de São Paulo - Processo nº 10013113820175020711, conforme Protocolo da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens nº 202307.2415.02826700-IA-040, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de JOSIANE SILVA BATISTA, CPF/MF nº 709.976.160-91.**

Data: 04 de agosto de 2023.

(Selo digital: 1111793E10000001585779236)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: SANDRA APARECIDA SANTOS
Hash: 1477550-124BD270-DC46-49D5-B841-340A2CBF124C*

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➔

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA DOS SANTOS - 03/04/2024 11:20 PROTOCOLO: SPH24040009509D



CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 01/04/2024 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 03 de Abril de 2024

*Sandra Aparecida dos Santos
Escrivente Autorizada*

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	Isento
Estado	R\$	Isento
Sefaz	R\$	Isento
Registro Civil	R\$	Isento
Tribunal de Justiça	R\$	Isento
Min. Público	R\$	Isento
Imposto s/serviços	R\$	Isento
T O T A L	R\$	Isento

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

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

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

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por SANDRA APARECIDA DOS SANTOS - 03/04/2024 11:20 PROTOCOLO: SPH24040009509D