

MATRÍCULA  
85.146FICHA  
1

10

fevereiro

12

Santos,

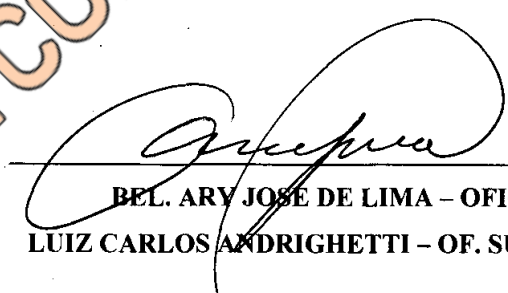
de

de 20

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** SALA COMERCIAL Nº 905, LOCALIZADA NO 5º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO HELBOR OFFICES VILA RICA, SITUADO A AVENIDA CONSELHEIRO NÉBIAS, Nº 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 "6"; 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 "4". **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 nº 79.502, onde a especificação condominial foi registrada sob nº 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, nº 515, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.343.599/0001-30.....

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 8 e 6, feitos em 02/09/2.008, nas Matrículas nºs. 65.541 e 51.574, que deram origem à Matrícula nº 79.502, de 23/10/2.008 (fusão), todas deste Oficial de Registro de Imóveis.....

  
 BEL. ARY JOSÉ DE LIMA – OFICIAL

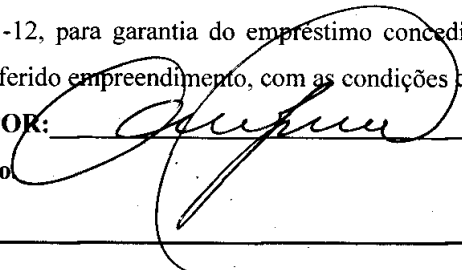
LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI – OF. SUBSTITUTO

AV. 1 – 85.146. (referência de ônus/hipoteca) – prenotação nº 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 nº 2, na Matrícula nº 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/nº, Vila Yara, em Osasco, SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para garantia do empréstimo concedido no valor de **R\$-42.240.000,00**, destinado à construção do referido empreendimento, com as condições constantes do título.

AVERBADO POR:

  
 LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,

oficial substituto

– (SEGUE NO VERSO)

FICHA

1

MATRÍCULA

85.146

MATRÍCULA

85.146

FICHA

1

VERSO

**AV. 2 – 85.146. (cancelamento de hipoteca) - Prenotação nº 278.547****DATA:- 10 de agosto de 2.012.**

Nos termos do instrumento particular passado na cidade de São Paulo, Capital, aos 12 de julho de 2012, procedo esta averbação para constar que o credor **BANCO BRADESCO S/A.**, autorizou o **CANCELAMENTO** da hipoteca referida na AV. 1, nesta matrícula.

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

**AV. 3 – 85.146. (cadastro municipal) - Prenotação nº 277.730****DATA:- 10 de agosto 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. **66.027.016.094.-**

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

**R. 4 – 85.146. (venda e compra)****DATA:- 10 de agosto 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, 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, domiciliado e residente 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 – 85.146. (alienação fiduciária)****DATA:- 10 de agosto de 2.012.**

Pelo instrumento particular com força de escritura pública referido no R. 04, o adquirente **ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI**, anteriormente qualificada, **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 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

– ( CONTINUA NA FICHA Nº 02) –

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA

85.146

FICHA

2

Santos, 10 de agosto de 2012

## - ( CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 85.146 ) -

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 subsequentes e **b.) R\$ 101.813,56**, através de 16 parcelas semestrais e sucessivas no valor de **R\$ 9.678,05**, já acrescidas de juros de **12%** ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia **30 de junho de 2.012** e as demais em igual dia dos semestres subsequentes e com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

REGISTRADO POR:-

ALESSANDRO HERMIDA LOPES,

escrevente autorizado.

AV. 6 - 85.146. (cédula de crédito imobiliário)

DATA:- 10 de agosto de 2.012.

Nos termos do instrumento particular referido no R. 04 e de acordo com as normas previstas na Lei no. 10.931/04, procedo a presente averbação para constar que em São Paulo, Capital, aos 27 de abril de 2.012, foi emitida pela *fiduciária* **NÉBIAS - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, a **Cédula de Crédito Imobiliário no. 00905, série 0136**, representada na forma do "anexo I" do aludido contrato, sob forma escritural, tendo como *instituição custodiante* **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob no. 36.113.876/0001-91.

AVERBADO POR:-

ALESSANDRO HERMIDA LOPES,

escrevente autorizado.

Av.7 / M-85.146 - CANCELAMENTO

Averbado aos 08 de janeiro de 2021 - Prenotação nº 361.507 de 22/12/2020

Por requerimento firmado em Brasília/DF aos 02/12/2020, 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-00000008079/2020, 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 Autorizada

Selo digital: 11247433110EF90036150721Z

R.8 / M-85.146 - PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Registrado em 05 de fevereiro de 2021 - Prenotação nº 362.544 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**

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

85.146

FICHA

02

VERSO

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.

**Carmen Tabet Bonini** *Carmen Tabet Bonini*  
**Escrevente Autorizada**

Selo digital: 11247432111EEB0036254421Y

**Av.9 / M-85.146 - DISTRATO**

**Averbado aos 26 de setembro de 2025 - Prenotação nº 424.594 de 10/09/2025**

Por Instrumento Particular de Distrato firmado em São Paulo/SP aos 27/05/2024, procede-se a presente a fim de constar que o promitente vendedor **ANDRÉ LUIZ DOS SANTOS URSINI** e o promitente comprador **PFM - PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede em São Paulo/SP, na Rua Eleonora Cintra, nº 280, sala 02, Jardim Anália Franco, formalizaram o **distrato** da promessa de venda e compra do imóvel, objeto do **R.8**, dando-se as partes mútua e geral quitação para nada mais terem a reclamar uma da outra, em qualquer grau de jurisdição e/ou instância, que pelo seu valor e dada plena quitação para nada mais reclamar em juízo ou fora dele. Base de Cálculo: R\$150.000,00.

**Bárbara Cristina Costa Sornas**  
**Escrevente Autorizada**

Selo digital: 1124743311117D0042459425H

**R.10 / M-85.146 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**Registrado aos 25 de agosto de 2026 - Prenotação nº 436.908 de 14/08/2026**

Por Instrumento de Cédula de Crédito Bancário nº 10306794804, emitida em São Paulo-SP aos 11/08/2026, apresentado por meio eletrônico aos 14/08/2026 (protocolo AC016046787), nos termos do Provimento CG nº 11/2013 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, o imóvel, avaliado em R\$540.000,00, foi por **ANDRE LUIZ DOS SANTOS URSINI**, com domicílio e residência em São Paulo-SP, na Rua Demóstenes, nº 606, apto. 207, Campo Belo, endereço eletrônico: andre.ursini2@gmail.com, **dado em alienação fiduciária** em favor de **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede em São Paulo, na Praça Alfredo Egydio De Souza, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em garantia do crédito concedido no valor total de R\$277.325,37 (duzentos e setenta e sete mil, trezentos e vinte e cinco reais e trinta e sete centavos), estando incluído neste valor, despesas acessórias ao financiamento, atualizável na forma estabelecida no instrumento, e pagável no prazo contratado de 240 meses, através de igual número de prestações mensais e consecutivas calculadas segundo o sistema de amortização TP - Tabela Price, à taxa de juros efetiva anual de 22.4000%, nominal anual de 20.3836%, efetiva mensal de 1.6986%, e nominal mensal de 1.6986%, importando o valor estimado da prestação mensal na data do contrato em R\$4.795,16, sendo a data vencimento da primeira prestação 30 dias após a data de liberação dos recursos ao Cliente e a data máxima de vencimento desta prestação aos 11/11/2046. Demais cláusulas, termos, condições e obrigações constantes do título.

(CONTINUA NA FICHA 03)

MATRÍCULA

85.146

FICHA

03

Santos, 25 de agosto de 2026

Paulo Angelo Corrêa  
Escrevente Autorizado

Selo digital:1124743211A9D40043690826T

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital