



Valide aqui este documento

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

102.903

Ficha

01

São Paulo,

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

21 de agosto de 2018

**IMÓVEL:** Apartamento n. 1702, localizado no 17.º pavimento da Torre 2 do Condomínio URBAN RESORT, situado na praça Julio Mesquita, n. 97, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 53,720m², a área comum de 47,716m², constituída de 39,080m² de área comum coberta e 8,636m² de área comum descoberta, com direito ao uso de 01 (uma) vaga na garagem, indeterminada, independente de tamanho, podendo ser coberta e descoberta, sujeita ao uso de manobrista e localizada indistintamente em qualquer dos subsolos, térreo ou pavimentos garagem, totalizando a área de 101,436m², correspondendo a fração ideal de 0,315118 no terreno e nas demais partes e coisas de uso comum do condomínio.

**CONTRIBUINTE:** 007.063.0724-0 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 17.616.989/0001-65, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Jardim América.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 40 de 12/12/2014 e R. 47 de 21/08/2018 (instituição e especificação de condomínio) ambos da matrícula n. 6.929, deste Registro de Imóveis.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA  
Escrevente Substituta

Av. 01 / 102.903 *remissão*  
Em 21 de agosto de 2018 - Prot. 318.450 (20/07/2018)

Conforme R. 43 da matrícula n. 6.929, o imóvel objeto desta matrícula, juntamente com outras 227 unidades autônomas do Condomínio Urban Resort, nos termos do instrumento particular datado de 23 de dezembro de 2015, encontra-se hipotecado ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco, neste Estado, Cidade de Deus, s/n., Vila Yara, para garantia do crédito aberto no valor de R\$ 55.170.000,00.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA  
Escrevente Substituta

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA3LT-59MQ7-M42HA-6VUJA>



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





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA3LT-59MQ7-M42HA-6VUJA>

Matrícula

102.903

Ficha

01

Verso

Av. 02 / 102.903 *cancelamento da remissão*  
Em 19 de agosto de 2019 - Prot. 331.212 (08/08/2019)  
Selo n. 113571331KV000129827WA19S

Pelo instrumento particular datado de 15 de julho de 2019, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi desligado da hipoteca registrada sob n. 43 na matrícula n. 6.929, conforme Av. 254, feita hoje, na referida matrícula, ficando, em consequência, cancelada a remissão objeto da Av. 01 da presente.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA  
Escrevente Substituta

R. 03 / 102.903 *alienação fiduciária*  
Em 19 de agosto de 2019 - Prot. 331.085 (08/08/2019)  
Selo n. 113571321QK000130237KJ194

Pelo instrumento particular datado de 21 de junho de 2019 e primeiro aditamento datado de 31 de julho de 2019, a proprietária, **HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente, o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **HABITASEC SECURITIZADORA S/A**, CNPJ 09.304.427/0001-58, com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 2.894, conjunto n. 92, 9.º andar, para garantia da dívida de R\$ 438.228,30, que juntamente com outros imóveis, garante o fiel, pontual e integral cumprimento da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das cédulas de créditos bancários emitidas aos 21/06/2019, pelas devedoras: 1) **HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada; 2) **HESA 76 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 09.008.802/0001-12, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Jardim Armênia; 3) **HESA 100 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 12.988.512/0001-97, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Jardim Armênia; 4) **HESA 109 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ 12.989.294/0001-05, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Jardim Armênia; 5) **HESA 112 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 12.856.844/0001-18, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Jardim Armênia; 6) **HESA 130 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS**

(continua na ficha 02)



Valide aqui este documento

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula  
**102.903**

Ficha  
**02**

de São Paulo  
CNS-CNJ 11.357-1  
São Paulo, 19 de agosto de 2019

**LTDA.**, CNPJ 14.562.819/0001-57, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Jardim Armênia; e 7) **HESA 167 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ 20.909.915/0001-21, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Jardim Armênia, com as seguintes características: Valor do principal: R\$ 422.117.000,00; Data de emissão das CCB: 21/06/2019; Prazo: 1.466 dias corridos a partir da data da emissão das CCB; Data de vencimento: 26/06/2023; Cronograma de amortização da CCB: A amortização do valor de principal será realizada na forma do anexo II de cada CCB; Atualização monetária: Não há; Juros remuneratórios: 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos depósitos interfinanceiros - DI de 1 (um) dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão, no informativo diário disponível em sua página na internet, acrescida de spread (sobretaxa) de 2,15% ao ano, com base em um ano de 252 dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos durante o período de vigência das CCB, calculados de acordo com a fórmula constante do anexo III de cada CCB; e Data de pagamento de juros remuneratórios: trimestralmente, sendo a primeira parcela devida no dia 26/09/2019 e as demais na mesma data dos meses subsequentes, de acordo com o cronograma constante do anexo II de cada CCB, até a data de vencimento. Prazo de carência de 5 dias úteis para intimação em caso de inadimplência. Avaliação do imóvel: R\$ 569.696,79. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam dos instrumentos arquivados neste Registro.

TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS  
Escrevente Autorizada

Av. 04 / 102.903 *alteração do cadastro municipal*  
Em 26 de janeiro de 2023 - Prot. 375.550 (18/01/2023)  
Selo n. 113571331HO000502887TS23K

Pelo instrumento particular datado de 29 de dezembro de 2022 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2022, expedida aos 20/01/2023, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser cadastrado sob o n.º do contribuinte: **007.063.1038-1**.

GIOVANNA BRUNA BARROS DE VINCENZO  
Escrevente Autorizada  
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA3LT-59MQ7-M42HA-6VUJA>



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



Valide aqui  
este documentoValide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA3LT-59MQ7-M42HA-6VUJA>

Matrícula

102.903

Ficha

02

Verso

Av. 05 / 102.903 *cancelamento da alienação fiduciária*  
Em 26 de janeiro de 2023 - Prot. 375.550 (18/01/2023)  
Selo n. 113571331QB000502889VF23Z

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 04, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob n. 03 nesta matrícula, em razão da autorização dada pela credora fiduciária **HABITASEC SECURITIZADORA S/A**, já qualificada.

GIOVANNA BRUNA BARROS DE VINCENZO  
Escrevente Autorizada

R. 06 / 102.903 *compra e venda*  
Em 26 de janeiro de 2023 - Prot. 375.550 (18/01/2023)  
Selo n. 113571321EB000502890OS23N

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 04, a proprietária, **HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **ARILSON PEREIRA FLORES**, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto, RG 63.117.506-4-SSP/SP, CPF 859.538.795-80, residente e domiciliado em Mauá, neste Estado, na rua Pedro Galvano, n. 48, Parque São Vicente, e-mail: arilsonflores@hotmail.com, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 433.575,00, satisfeito do seguinte modo: R\$ 65.036,25 com recursos próprios; e R\$ 368.538,75 financiados pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, no âmbito do SFH. Valor venal de referência: R\$ 516.116,00.

GIOVANNA BRUNA BARROS DE VINCENZO  
Escrevente Autorizada

R. 07 / 102.903 *alienação fiduciária*  
Em 26 de janeiro de 2023 - Prot. 375.550 (18/01/2023)  
Selo n. 113571321VD000502891DD23Q

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 04 (contrato n. 10180123102), o proprietário, **ARILSON PEREIRA FLORES**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ**

(continua na ficha 03)



Valide aqui este documento

República Federativa do Brasil  
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Sérgio Jacomino - Oficial  
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72

Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526  
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula

102.903

Ficha

03

São Paulo, 26 de janeiro de 2023

**UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia da dívida de R\$ 368.538,75, que será paga no prazo de 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 29/01/2023, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Juros: às taxas efetiva anual de 11.7%, nominal anual de 11.1158%, efetiva mensal de 0.9263%, nominal mensal de 0.9263%, efetiva anual com benefício de 9.9900%, nominal anual com benefício de 9.5598%, efetiva mensal com benefício de 0.7966% e nominal mensal com benefício de 0.7966%. Avaliação do imóvel: R\$ 470.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.

GIOVANNA BRUNA BARROS DE VINCENZO  
Escrevente Autorizada

Av. 08 / 102.903 *consolidação da propriedade*  
Em 28 de novembro de 2025 - Prot. 393.228 (18/03/2024)  
Selo n. 113571331TF000826728NP257

Atendendo ao requerimento datado de 15 de março de 2024, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante, **ARILSON PEREIRA FLORES**, já qualificado, da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação, neste Registro de Imóveis e do requerimento datado de 04/11/2025, firmado pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, procedo à averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificado, em virtude de ter decorrido o prazo sem que o devedor fiduciante tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 07/11/2025, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor atribuído de R\$ 558.711,00. Base de cálculo do ITBI: R\$ 558.711,00.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA  
Escrevente Autorizada

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA3LT-59MQ7-M42HA-6VUJA>

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





Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HA3LT-59MQ7-M42HA-6VUJA>

**CERTIFICA** que presente é cópia autêntica da matrícula a que se refere e foi extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.

O 25º Subdistrito - Pari pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 01/01/1972 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 15º e 3º Registros.

O 5º Subdistrito - Santa Efigênia pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 21/11/1942 até a presente data, tendo pertencido anteriormente aos 8º, 2º e 3º Registro. O 7º Subdistrito - Consolação pertence ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 26/12/1927 à 09/08/1931 passando novamente a pertencer ao 5º Registro de Imóveis da Capital desde 02/03/1932 até a presente data, tendo pertencido anteriormente a esses dois períodos ao 4º Registro de Imóveis.

**CERTIFICO** e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, devendo se conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

CNM: 113571.2.0102903-80

São Paulo, 1 de dezembro de 2025.

Emitido por: Yasmin

AO OFICIAL	R\$:	42,22
AO ESTADO	R\$:	12,00
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,21
AO SINOREG	R\$:	2,22
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	2,90
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,86
AO MP	R\$:	2,03
TOTAL	R\$:	70,44

o selo digital abaixo poderá ser  
consultado no site:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 393228



Cod. Seg.: dfa7e1ca-9831-4bf9-96aa-fee355012c17

1135713C3NE000826729TT25K

A presente certidão reflete a situação jurídica do imóvel desta matrícula até o dia útil anterior. Esta certidão tem plena validade em todo o território nacional, a qualquer tempo, sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura o prazo de validade é de 30 (trinta) dias (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV)