



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

102.849

Ficha

01

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 21 de agosto de 2018

IMÓVEL: Apartamento n. 904, localizado no 9.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 43,720m², a área comum de 40,531m², constituída de 33,196m² de área comum coberta e 7,335m² 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 subsoles, térreo ou pavimentos garagem, totalizando a área de 84,251m², correspondendo a fração ideal de 0,267665 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 / 102.849 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/HNPTZ-94FKC-EE4JX-GWFDD>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNPTZ-94FKC-EE4JX-GWFDD>

Matrícula

102.849

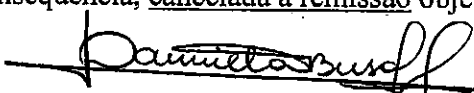
Ficha

01

Verso

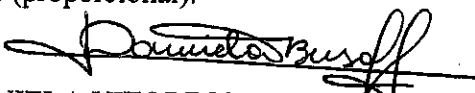
Av. 02 / 102.849 *cancelamento da remissão*
Em 13 de março de 2019 - Prot. 325.626 (27/02/2019)
Selo n. 113571331UN000069867XH19Q

Pelo instrumento particular datado de 07 de fevereiro 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. 72, 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 / 102.849 *compra e venda*
Em 13 de março de 2019 - Prot. 325.624 (27/02/2019)
Selo n. 113571321RE000069869WN19R

Pela escritura de 06 de dezembro de 2018, lavrada pelo 16.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 4.758, folhas n. 101/116, a proprietária, **HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Helbor Concept, Edifício Corporate, Jardim Armênia, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **SIMONE BELTRÃO DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, autônoma, RG 5487829-CTPS/BA, CPF 050.881.335-29, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Francisco Zelada, n. 272, Jardim das Laranjeira, endereço eletrônico: simone.petroza@gmail.com, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 416.453,89, satisfeito do seguinte modo: R\$ 46.974,44 já quitados; e R\$ 369.479,45, o qual é representado pela alienação fiduciária constante no R. 04 da presente. Valor venal de referência: R\$ 50.737,82 (proporcional).


DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

R. 04 / 102.849 *alienação fiduciária*
Em 13 de março de 2019 - Prot. 325.624 (27/02/2019)
Selo n. 113571321SG000069870WL198

Pela mesma escritura mencionada no R. 03, a proprietária, **SIMONE BELTRÃO DE**
(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

Matrícula

102.849

Ficha

02

São Paulo,

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

13 de março de 2019

SOUZA, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel à **HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, para garantia da dívida de R\$ 369.479,45, que será paga por meio de 178 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 4.059,45 cada uma, já acrescidas de juros de 10,98% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira em 25/12/2018 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Avaliação do imóvel: R\$ 416.453,89. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam da escritura.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 05 / 102.849 *cédula de crédito imobiliário*

Em 13 de março de 2019 - Prot. 325.624 (27/02/2019)

Selo n. 113571331JQ000069871VF19Q

Nos termos do artigo 18, parágrafo 5.º, da Lei n. 10.931/04, procedo à presente averbação para constar que foi emitida a cédula de crédito imobiliário integral e escritural, série 0325, n. B0904, aos 06/12/2018, nesta Capital, tendo como instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 36.113.876/0001-91, com sede nesta Capital, na avenida das Américas, n. 3.434, Sala n. 201, 2.º andar, bloco 7, Barra da Tijuca, no valor de R\$ 369.749,45.

DANIELA VITORINO DE SOUZA BUSA
Escrevente Substituta

Av. 06 / 102.849 *cancelamento da cédula de crédito imobiliário*

Em 23 de junho de 2022 - Prot. 367.328 (09/06/2022)

Selo n. 113571331MF000438282QJ22G

Pelo instrumento particular datado de 02 de maio de 2022, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da cédula de crédito imobiliário, série 0325, n. B0904, averbada sob n. 05 nesta matrícula, em razão da autorização dada pela atual credora

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNP7Z-94FKC-EE4JX-GWFDD>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNP7Z-94FKC-EE4JX-GWFFD>

Matrícula

102.849

Ficha

02

Verso

fiduciária **GATRIA II - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO - PADRONIZADOS**, CNPJ 28.536.554/0001-27, com sede em Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na avenida das Américas, n. 3.434, sala n. 201, bloco n. 07, Barra da Tijuca, representada por sua administradora e instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, comprovada a atual condição de credora por meio do instrumento de confirmação do detentor (credor) de título expedido aos 08/04/2022, pela **B3 S/A BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, CNPJ 09.346.601/0001-25.

LEONARDO ENRIQUE ALVES SALINA
Escrivente Autorizado

Av. 07 / 102.849 *alteração do cadastro municipal*
Em 27 de outubro de 2022 - Prot. 370.602 (31/08/2022)
Selo n. 113571331UI000476868NB22P

Pelo instrumento particular datado de 05 de agosto de 2022 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2022, expedida aos 13/09/2022, 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. do contribuinte: **007.063.0984-7**.

ELIANE ARISTIDES DA SILVA DIANA
Escrivente Autorizada

Av. 08 / 102.849 *cancelamento da alienação fiduciária*
Em 27 de outubro de 2022 - Prot. 370.602 (31/08/2022)
Selo n. 113571331SA000476869KY22R

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 07, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob n. 04 nesta matrícula, em razão da autorização dada pela credora fiduciária **HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em Mogi das Cruzes, neste Estado, na avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, n. 1.145, 15.º andar, Helbor Concept - Edifício Corporate, Jardim Armênia, já qualificada.

ELIANE ARISTIDES DA SILVA DIANA
Escrivente Autorizada
(continua na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Protocolo: 423723 - CNM: 113571.2.0102849-48 - Pág.: 5 de 7

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

São Paulo, 27 de outubro de 2022

Matrícula

102.849

Ficha

03

R. 09 / 102.849 *alienação fiduciária*

Em 27 de outubro de 2022 - Prot. 370.602 (31/08/2022)

Selo n. 113571321WI000476870XB22S

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 07 (contrato n. 10176643105), a proprietária **SIMONE BELTRÃO DE SOUZA**, psicóloga, RG 2064269096-SSP/BA, residente e domiciliada nesta Capital, na praça Julia Mesquita, n. 97, B904, Santa Efigênia, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, transferindo sua propriedade resolúvel ao **ITAÚ 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\$ 350.000,00, que será paga no prazo de 420 meses, em prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30 dias após a data de emissão do presente instrumento, com prazo de carência de 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Juros: às taxas efetiva anual de 9.9900%, nominal anual de 9.5598%, efetiva mensal de 0.7966%, nominal mensal de 0.7966%. Avaliação do imóvel: R\$ 470.000,00. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.

ELIANE ARISTIDES DA SILVA DIANA

Escrevente Autorizada

Av. 10 / 102.849 *CEP*

Em 24 de julho de 2026 - Prot. 423.723 (30/01/2026)

Selo n. 113571331XL000904499PB26K

Atendendo ao requerimento datado de 29 de janeiro de 2026 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2026, expedida aos 17/07/2026, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o código de endereçamento postal - **CEP: 01209-010**.

ALESSANDRA SOUZA DA SILVA

Escrevente Autorizada

Av. 11 / 102.849 *consolidação da propriedade*

Em 24 de julho de 2026 - Prot. 423.723 (30/01/2026)

Selo n. 113571331LA000904500JD26A

Atendendo ao mesmo requerimento mencionado na Av. 10, firmado pelo credor fiduciário
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNPTZ-94FKC-EE4JX-GWFDD>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

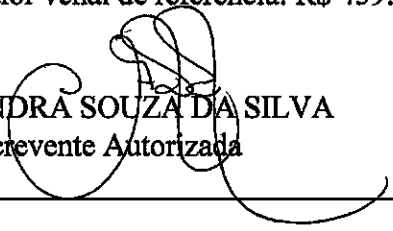
CNM: 113571.2.0102849-48

Matrícula
102.849

Ficha
03

Verso

ITAÚ UNIBANCO S/A, já qualificado, e à vista da regular notificação feita à devedora fiduciante, **SIMONE BELTRÃO DE SOUZA**, já qualificada, 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 06/07/2026, 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 a devedora fiduciante tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 08/07/2026, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 470.000,00. Valor venal de referência: R\$ 459.479,00.


ALESSANDRA SOUZA DA SILVA
Escrivente Autorizada

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HNPTZ-94FKC-EE4JX-GWFDD>



Valide aqui
este documento

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: 113571.2.0102849-48

São Paulo, 28 de julho de 2026.

Emitido por: Cecilia

AO OFICIAL	R\$:	45,88
AO ESTADO	R\$:	13,04
À SEC. FAZENDA	R\$:	8,92
AO SINOREG	R\$:	2,41
AO TR. JUSTIÇA	R\$:	3,15
AO MUNICÍPIO	R\$:	0,94
AO MP	R\$:	2,20
TOTAL	R\$:	76,54

o selo digital abaixo poderá ser
consultado no site:

<https://selodigital.tjsp.jus.br/>



PROTOCOLO: 423723



Cod. Seg.: b6149a69-ce96-4208-86e5-8b9a1f0ad6e4

1135713C3DJ000904501XG26C

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)