

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula

102.949

Ficha

01



São Paulo, 21 de agosto de 2018

IMÓVEL: Apartamento n. 2306, localizado no 23.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 45,510m², a área comum de 41,351m², constituída de 33,867m² de área comum coberta e 7,484m² 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 86,861m², correspondendo a fração ideal de 0,273082 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 / 102.949 *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)

Matrícula

102.949

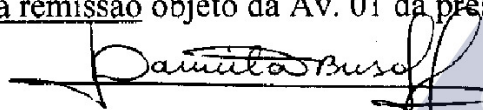
Ficha

01

Verso

Av. 02 / 102.949 *cancelamento da remissão*
Em 19 de agosto de 2019 - Prot. 331.135 (08/08/2019)
Selo n. 113571331XW000129578AK191

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. 177, 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 / 102.949 *alienação fiduciária*
Em 19 de agosto de 2019 - Prot. 331.085 (08/08/2019)
Selo n. 113571321UM000130343UG19W

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\$ 371.254,09, 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)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula

102.949

Ficha

02



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\$ 482.630,32. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam dos instrumentos arquivados neste Registro.



TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS

Escrevente Autorizada

Av. 04 / 102.949 *cancelamento da alienação fiduciária*
Em 11 de março de 2020 - Prot. 338.081 (02/03/2020)
Selo n. 113571331VN000189630WH20M

Pelo instrumento particular datado de 30 de janeiro de 2020, 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**, com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Faria Lima, n.

(continua no verso)

Matrícula

102.949

Ficha

02

Verso

2.894, conjunto n. 52, já qualificada.



CASSIA SÉRVULO FRANÇA SOUSA
Escrevente Autorizada


Av. 05 / 102.949 *alteração do cadastro municipal*
Em 14 de abril de 2020 - Prot. 338.082 (02/03/2020)
Selo n. 113571331FI000195886RE20G

Pelo instrumento particular datado de 18 de dezembro de 2019 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2020, expedida aos 13/04/2020, 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: **007.063.1084-5**.


MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

R. 06 / 102.949 *compra e venda*
Em 14 de abril de 2020 - Prot. 338.082 (02/03/2020)
Selo n. 113571321YK000195887UD20A

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 05, a proprietária, **HESA 160 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **FELIPE LOPES PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, gerente de negócios, RG 42.469.016-SSP/SP, CPF 313.756.128-08, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Doutor Sérgio Meira, n. 230, apartamento n. 45, bloco 2, Barra Funda, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 400.204,83, satisfeito do seguinte modo: R\$ 20.000,00 pagos anteriormente; e R\$ 380.204,83 a serem pagos conforme constante no R. 07. Valor venal de referência: R\$ 333.648,00.


MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
Escrevente Autorizada

R. 07 / 102.949 *alienação fiduciária*
Em 14 de abril de 2020 - Prot. 338.082 (02/03/2020)

(continua na ficha 03)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Matrícula

102.949

Ficha

03

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 14 de abril de 2020

Selo n. 113571321JR000195888FP20L

Pelo mesmo instrumento particular mencionado na Av. 05, o proprietário, **FELIPE LOPES PEREIRA**, já qualificado, 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\$ 380.204,83, que será paga da seguinte forma: R\$ 20.000,00 através de 2 parcelas mensais, sucessivas e fixas no valor de R\$ 10.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 20/12/2019 e as demais em igual dia dos meses subsequentes; e R\$ 360.204,83 através de 180 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$ 4.008,16 cada uma, já acrescidas de juros de 10,98% ao ano, calculados pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 10/02/2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Prazo de carência: 30 dias para intimação em caso de inadimplência. Avaliação do imóvel: R\$ 400.204,83. As demais cláusulas e condições pactuadas pelos contratantes constam do instrumento arquivado neste Registro.

Manoela
 MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
 Escrevente Autorizada

Av. 08 / 102.949 *cédula de crédito imobiliário*

Em 14 de abril de 2020 - Prot. 338.082 (02/03/2020)

Selo n. 113571331VM000195889IG20E

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, sob a forma escritural, série 0325, número 2_2306, aos 18 de dezembro de 2019, nesta Capital, tendo como instituição custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ 36.113.876/0001-91, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na avenida das Américas, n. 3.434, sala n. 201, 2.º andar, bloco 7, no valor de R\$ 380.204,83.

Manoela
 MANOELA MARTINS ZOLEZI SPINELLI
 Escrevente Autorizada

Av. 09 / 102.949 *consolidação da propriedade*

Em 23 de janeiro de 2023 - Prot. 358.440 (27/10/2021)

(continua no verso)

Matrícula

102.949

Ficha

03

Verso

Selo n. 113571331YB000501845KK23W

Atendendo ao requerimento datado de 01 de dezembro de 2021, firmado pela atual credora fiduciária **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO** - CNPJ 25.235.009/0001-02, com sede na avenida das Américas, n. 500, bloco 03, sala 201, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro - RJ, com endereço eletrônico: anderson.douglas@cosadv.com.br, comprovada a atual condição de credor por meio do instrumento de confirmação do detentor de título expedido aos 01/12/2021, pela **B3 S/A BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, CNPJ 09.346.601/0001-25 e declaração expedida aos 02/12/2021, pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, na qualidade de instituição custodiante da cédula de crédito imobiliário averbada sob n. 08 nesta matrícula e registrada para negociação na **B3 S/A BRASIL, BOLSA, BALCÃO** sob n. 19L01002680 e à vista da regular notificação feita ao devedor fiduciante, **FELIPE LOPES PEREIRA**, 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 14/10/2022, firmado pela credora fiduciária **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO**, já qualificadas, procedo à averbação da consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO**, já qualificadas, em virtude de ter decorrido o prazo sem que os devedores fiduciantes tenham efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido em 27/07/2022, dá-se à presente, para efeitos fiscais, o valor de R\$ 400.204,83. Valor venal de referência: R\$ 422.763,00.

DÉBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LELIS
Escrevente Autorizada

Av. 10 / 102.949 *cancelamento da cédula de crédito imobiliário*
Em 23 de janeiro de 2023 - Prot. 358.440 (27/10/2021)

(continua na ficha 04)

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

CNS-CNJ 11.357-1

São Paulo, 23 de janeiro de 2023

Matrícula

102.949

Ficha

04

Selo n. 113571331RT000501846PQ239

Atendendo ao mesmo requerimento mencionado na AV. 09, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da cédula de crédito imobiliário averbada sob n. 08 nesta matrícula, em razão da autorização da consolidação da propriedade em nome de **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO**, já qualificadas, averbada sob o n. 09 na presente.

DÉBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LELIS
Escrevente Autorizada

Av. 11 / 102.949 *leilões negativos*

Em 06 de abril de 2023 - Prot. 377.141 (06/03/2023)

Selo n. 113571331EF000522627GI232

Atendendo ao requerimento datado de 02 de março de 2023, procedo à presente averbação para constar que restaram negativos o 1.º e o 2.º públicos leilões de venda do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do artigo 27 da Lei n. 9.514/97, conforme editais publicados em 14/02/2023, 15/02/2023, 16/02/2023 e autos negativos de 24/02/2023 e 01/03/2023, passados pelo leiloeiro oficial Alexandre Travassos, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n. 951. Foi apresentado, ainda, o termo de quitação datado de 01/03/2023, subscrito pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS EMPÍRICA IMOBILIÁRIO**, já qualificado.

DÉBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LELIS
Escrevente Autorizada
