



Valide aqui  
este documento

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula	ficha
194.907	01

São Paulo, 01 de novembro de 2013.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 1005, em construção, localizado no 10º pavimento do CONDOMÍNIO ONE ELEVEN HOME AND WORK BY HELBOR, situado na Rua Pequetita nº 111, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 52,09m², a área comum de 49,330m², perfazendo a área total de 101,420m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,005204842 no terreno e nas demais partes e coisas comuns do condomínio. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 2.000,00m².

**CONTRIBUINTE:** 299.035.1339-7 (maior área).

**PROPRIETÁRIA:** HESA 122 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 13.199.418/0001-11, com sede em Mogi das Cruzes-SP; na Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco nº 515.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.03, feito em 23 de fevereiro de 2011; e, R.07 (incorporação), feito em 01 de novembro de 2013, na Matrícula nº 134.631, deste Registro.

*Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos*  
Substituto da Oficial

Av. 017 Data: 01/NOVEMBRO/2013 PROT. 477.773

De averbação feita sob o nº 08, em 01 de novembro de 2013, na Matrícula nº 134.631 deste Registro, o CONDOMÍNIO ONE ELEVEN HOME AND WORK BY HELBOR foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.

*Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos*  
Substituto da Oficial

Av. 027 Data: 23/DEZEMBRO/2014 PROT. 496.520

Pelo registro feito sob o nº 11, em 23 de dezembro de 2014, na Matrícula nº 134.631 deste Registro, a fração ideal do terreno vinculada ao imóvel desta matrícula, juntamente com outras, foi dado em hipoteca ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2041 e 2235, Bloco A, para garantia da dívida no valor de R\$21.210.000,00, destinado a construção do empreendimento "ONE ELEVEN HOME AND WORK BY HELBOR". Protocolo nº 496.520 de 17/12/2014.

*Carla S. C. Santos*  
Substituta da Oficial

continua no verso

Matrícula nº 134.631 / Apartamento nº 1005

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>



Valide aqui  
este documento

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO**

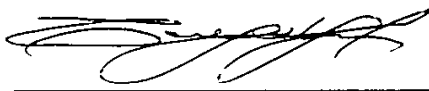
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>

matrícula <b>194.907</b>	ficha <b>01</b> verso	CNS: 11.349-8
-----------------------------	-----------------------------	---------------

Av.03/ Data: 15/JUNHO/2015 PROT. 503.497

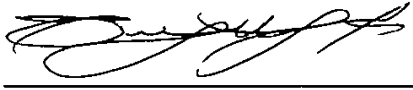
Por instrumento particular de 13 de abril de 2015, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 4.380/64, com as alterações introduzidas pela Lei nº 5.049/66, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, na qualidade de credor hipotecário, e **HESA 122 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, na qualidade de devedora, já qualificada, aditam o instrumento particular de 29 de novembro de 2013, aditado em 28 de novembro de 2014, registrados sob o nº 11 na matrícula nº 134.631, mencionada na Av.02 nesta ficha auxiliar, para constar as Condições do Contrato Alteradas a partir da data do título: A- Prorrogação da data de término da obra, início das PMT's e vencimento do contrato; B- Prazos do Financiamento ("Prazos do Financiamento"): Período da Construção – início: 08/04/2014 – término: 08/06/2017; Período de Carência – início: 09/06/2017 – término: 08/12/2017; Período de Amortização – início: 09/12/2017 – término: 08/05/2018; Data de Vencimento da Dívida: 08/05/2018; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas e condições do contrato, que não tenham sido alteradas por este instrumento. Protocolo nº 503.497 de 22/05/2015.

  
**Carla S. C. Santos**  
Substituta da Oficial

---

Av.04/ Data: 01/NOVEMBRO/2017

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do **CONDOMÍNIO "ONE ELEVEN HOME AND WORK BY HELBOR"** e instituído o respectivo condomínio (Av.14 e R.16/Matrícula nº 134.631), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **194.907**, referindo-se ao APARTAMENTO nº 1005, localizado no 10º pavimento do referido condomínio, que recebeu o nº 111 da Rua Pequetita, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 05 de outubro de 2017. Protocolo nº 539.790 de 06/10/2017.

  
**Carla S. C. Santos**  
Oficial Substituta

---

continua na ficha 02

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

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula  
**194.907**

ficha  
**02**

Av.05

Data: 29 de junho de 2018

Ficam canceladas as **Avs.02 e 03**, em virtude do imóvel desta matrícula ter sido desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 11, na matrícula nº 134.631, autorizado por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, já qualificado, por instrumento particular de 28 de maio de 2018. Protocolo nº 550.862 de 19/06/2018.

Paulo S. R. Ornellas  
Escrevente Autorizado

Av.06/

Data: 29/JUNHO/2018

Fica cancelada a **Av.01**, referente ao regime de patrimônio de afetação, nos termos do inciso I do artigo 31-E da Lei nº 4.591/64, por requerimento de 20 de junho de 2018. Protocolo nº 551.271 de 26/06/2018.

Paulo S. R. Ornellas  
Escrevente Autorizado

R.07/

Data: 29/JUNHO/2018

Por instrumento particular de 24 de maio de 2018, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, aditado em 20 de junho de 2018, **HESA 122 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente a HABITASEC SECURITIZADORA S.A., CNPJ nº 09.304.427/0001-58, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2894, 5º andar, cj. 52, o imóvel desta matrícula, para garantia do cumprimento das obrigações garantidas no valor principal de R\$188.000.000,00, decorrente das Cédulas de Crédito Bancário (CCB's) emitidas em 24 de maio de 2018, mencionadas no título, pelas devedoras HESA 122 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada; HESA 93 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.654.579/0001-95, com sede em Mogi das Cruzes-SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães nº 1.145, 15º andar, Jardim Armênia; HESA 49 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 10.358.852/0001-09, com sede em Mogi das Cruzes-SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia; HESA 120 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.988.505/0001-95, com sede em Mogi das Cruzes-SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia; HESA 105 - INVESTIMENTOS

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>

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



Valide aqui  
este documento

## 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula  
**194.907**

ficha  
**02**  
verso

CNS: 11.349-8

IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.803.339/0001-05, com sede em Mogi das Cruzes-SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia; HESA 110 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 12.857.259/0001-32, com sede em Mogi das Cruzes-SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia; e, PALMEIRAS - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 09.343.656/0001-81, com sede em Mogi das Cruzes-SP, na Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães nº 1145, 15º andar, Jardim Armênia, a ser pago em 48 meses a partir da data da emissão das Cédulas de Crédito Bancário, na forma constante do título, com data de vencimento para 16 de maio de 2022. Prazo de carência: Na hipótese de descumprimento, total ou parcial, das Obrigações Garantidas, nos termos das CCB, das CCI, do Contrato de Cessão, mencionados no título, deste contrato e/ou dos demais Documentos da Operação, a contar da respectiva data de descumprimento, a fiduciária poderá, a seu critério, iniciar o procedimento de excussão da garantia fiduciária, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 550.323 de 07/06/2018.

Paulo S. R. Ornellas  
Escrevente Autorizado

Av.08/

Data: 20/JUNHO/2022

Fica cancelado o **R.07**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, NIRE 35300352068, já qualificada, por instrumento particular de 19 de maio de 2022. Protocolo nº 624.436 de 03/06/2022. Selo Digital: 113498331000000065653322C.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.09/

Data: 13/JULHO/2023

Verifica-se que em virtude da transformação da HESA 122 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. em sociedade por ações, a mesma passou a denominar-se **HESA 122 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, conforme prova o instrumento particular da 11ª Alteração de Contrato Social datado de 01 de novembro de 2018,

continua na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>

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



Valide aqui  
este documento

## 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

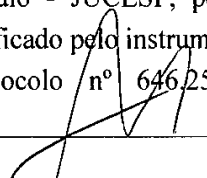
LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula  
**194.907**

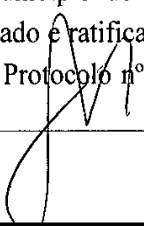
ficha  
**03**

registrado sob os nºs 282.133/19-7 e 3530053659-2 em 22 de maio de 2019, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por instrumento particular de 15 de dezembro de 2021, retificado e ratificado pelo instrumento particular de 02 de dezembro de 2022, referidos no R.11. Protocolo nº 646.251 de 06/07/2023. Selo Digital: 113498331000000086996023Y.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.10/

Data: 13/JULHO/2023

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **299.035.2258-2**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por instrumento particular de 15 de dezembro de 2021, retificado e ratificado pelo instrumento particular de 02 de dezembro de 2022, referidos no R.11. Protocolo nº 646.251 de 06/07/2023. Selo Digital: 1134983E1000000086996123A.

 Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.11/

Data: 13/JULHO/2023

Por instrumento particular de 15 de dezembro de 2021, retificado e ratificado pelo instrumento particular de 02 de dezembro de 2022, com força de escritura pública, nos termos das Leis nº 4.380/64 e 9.514/97, **HESA 122 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, NIRE 35300536592, já qualificada, representada por seu administrador Henrique Borenstein, CPF/ME nº 107.102.488-49, e por seu procurador Roberval Lanera Toffoli, CPF/ME nº 093.006.028-88, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiu por venda a **CESAR LUIS HINOJOSA QUIROZ**, peruano, engenheiro, RNE nº G042106-7-CGPI/DIREX/DPF, CPF/ME nº 011.554.559-08, e sua mulher com quem é casado em Bogotá, Cundinamarca, Colômbia, em 27/07/2013, segundo a normativa colombiana o regime de bens do matrimônio seria semelhante ao regime da comunhão parcial de bens existente no Brasil, conforme documento emitido pelo Consul Geral da República da Colômbia em São Paulo, Brasil, **SANDRA PAOLA**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>

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



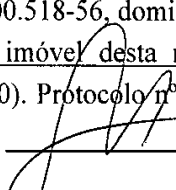
Valide aqui  
este documento

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO**

matricula  
**194.907**

ficha  
**03**  
verso

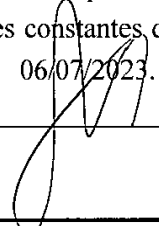
CNS: 11.349-8

**RESTREPO SEGURA**, colombiana, administradora, RNM nº F328112-I-CGPI/DIREX/DPF, CPF/ME nº 239.500.518-56, domiciliados nesta Capital, na Rua Cardoso de Almeida nº 411, Perdizes, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$989.000,00. (Valor de referência: R\$550.577,00). Protocolo nº 646.251 de 06/07/2023. Selo Digital: 113498321000000086996223W.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.12/

Data: 13/JULHO/2023

Por instrumento particular de 15 de dezembro de 2021, retificado e ratificado pelo instrumento particular de 02 de dezembro de 2022, referidos no R.11, **CESAR LUIS HINOJOSA QUIROZ** e sua mulher **SANDRA PAOLA RESTREPO SEGURA**, já qualificados, alienaram fiduciariamente ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$791.200,00, pagável por meio de 254 prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 15 de janeiro de 2022. Prazo de carência: 30 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. (Enquadramento de operação: SFH). Protocolo nº 646.251 de 06/07/2023. Selo Digital: 113498321000000086996323U.

 Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.13/

Data: 01/JULHO/2024

Por instrumento particular de 22 de maio de 2024, subscrito pelo credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, à vista da notificação feita aos devedores fiduciantes **CESAR LUIS HINOJOSA QUIROZ** e sua mulher **SANDRA PAOLA RESTREPO SEGURA**, já qualificados, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 2.917, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome do credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, pelo valor de R\$992.000,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>



Valide aqui  
este documento

## 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

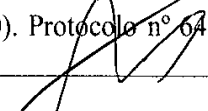
LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula  
**194.907**

ficha  
**04**

9.514/97. (Valor de referência: R\$569.856,00). Protocolo nº 649.098 de 28/08.2023. Selo Digital: 1134983310000001051956241.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>

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

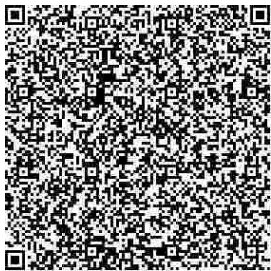
## 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

**CERTIFICA** a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 21/11/2024, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 194.907, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”), a partir de sua data de emissão.

**Certifico ainda que relativamente ao imóvel objeto desta matrícula existe a seguinte prenotação: 674.447 em 11/11/2024, Requerimento Averbação.**

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 25 de novembro de 2024.

EMOLUMENTOS	R\$	42,22	Selo Digital: 1134983C3000000114336224Z <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a> 
ESTADO	R\$	12,00	
SEC. DA FAZ	R\$	8,21	
REG. CIVIL	R\$	2,22	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	2,90	
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,86	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,03	
<b>TOTAL</b>	<b>R\$</b>	<b>70,44</b>	
PROTOCOLO Nº 1948977			

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TZYHJ-5XTCT-4NZRP-JY6RC>