Imóvel: **O FLAT nº 503**, localizado no 5º pavimento do **SUBCONDOMÍNIO FLAT** do **SUBCONDOMÍNIO TORRE NEX ONE PINHEIROS (TORRE NEX ONE PINHEIROS)** do **"CONDOMÍNIO EDGE PINHEIROS"**, à Rua ANTONIO BICUDO nº 100, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 25,460m² e a área comum de 11,435m² (sendo 9,162m² de área coberta e 2,273m² de área descoberta), perfazendo a área total de 36,895m² e a área total edificada de 34,622m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,001541 e nas outras partes do condomínio descrito na matrícula nº 159.584, na qual sob nº 345 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 16.236 no Livro nº 3 - Auxiliar desta Serventia.
Contribuinte: 015.036.0319-9, em área maior.
Proprietária: ONE ARTUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 32.167.982/0001-05, NIRE 35.235.405.255 JUCESP, com sede na Rua Tabapuã, 81, 15º andar, cidade de São Paulo-SP.
Registros anteriores: R.20/7.977, R.11/33.960, R.7/51.173, R.12/63.606 e R.3/110.940, de 20 de janeiro de 2020; R.5/98.029, de 21 de janeiro de 2020; R.3/22.470 e R.6/24.413, de 23 de janeiro de 2020; R.8/49.088, de 23 de fevereiro de 2021; R.2/159.101, de 22 de abril de 2021 e matrículas nºs 157.846 e 159.584, todos desta Serventia.
Data da abertura: 11 de dezembro de 2024.
Selo Digital: 1111383141BD7700633690244
Oficial Substituto:

Alfio Carilo Junior

* * *

Av.1 - **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**
Em 11 de dezembro de 2024
Selo Digital: 1111383311BE4D0063369024S
Conforme Av.3/159.584, de 29 de junho de 2021, a incorporação imobiliária objeto do R.2/159.584, ficou submetida ao **regime de afetação**, pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, nos termos dos arts. 31-A à 31-F da Lei nº 4.591/64.
Escrevente Autorizado:

Lucas Kiyoshi Kiyono

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

ri digital
Registro de Imóveis Eletrônico
Um serviço do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 17/11/2026 09:36:25

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Av.2 - **HIPOTECA**
Em 11 de dezembro de 2024
Selo Digital: 1111383311BF2D00633690245
Conforme R.229/159.584, de 12 de setembro de 2022, **ONE ARTUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **deu em hipoteca a fração ideal de 0,939362** do imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente unidade, ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, cidade de São Paulo - SP, para garantia do financiamento destinado à construção de parte do condomínio, concedido mediante abertura de crédito não rotativo, no valor máximo de R$89.300.000,00, com vencimento em 1º de agosto de 2025.
Escrevente Autorizado:

Lucas Kiyoshi Kiyono

* * *

Av.3 - **LIBERAÇÃO DE HIPOTECA**
Em 07 de abril de 2025 - (prenotação nº 641.752 de 27/02/2025)
Selo Digital: 11113833114D6F00641752251R
Fica ***liberado*** o imóvel da ***hipoteca*** mencionada na Av.2, em virtude da autorização dada pelo credor **ITAÚ UNIBANCO S/A**, já qualificada(o), nos termos do instrumento particular de 27 de fevereiro de 2025 e 19 de março de 2025.
Escrevente Autorizada:

Patricia Andrea do Carmo Leonello

* * *

R.4 - **COMPRA E VENDA - SFH**
Em 07 de maio de 2025 - (prenotação nº 645.830 de 30/04/2025)
Selo Digital: 1111383211806000645830259
Pelo Instrumento Particular nº 9242213 de 02 de abril de 2025, **ONE ARTUR DE AZEVEDO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada(o), ***vendeu o imóvel***, pelo preço de R$355.000,00, a **SERGIO BUENO BRANDÃO FILHO**, RG nº 158476050-SSP/SP, CPF nº 045.228.148-28, suplly chain operações, e seu cônjuge **RITA DE CASSIA CUPELLO BRANDÃO**, RG nº 384528065-SSP/SP, CPF nº 863.469.467-49, administradora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Padre Pereira de Andrade, 545, apto 12, Bl D, cidade de São Paulo-SP. (Certidão Negativa de Débitos (CND) emitida em 06/11/2024, com base na Portaria

continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 17/11/2026 09:36:25

Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02/10/2014).
Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

R.5 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Em 07 de maio de 2025 - (prenotação n° 645.830 de 30/04/2025)
Selo Digital: 1111383211806100645830257
Pelo instrumento particular referido no registro anterior, **SERGIO BUENO BRANDÃO FILHO**, e seu cônjuge **RITA DE CASSIA CUPELLO BRANDÃO**, já qualificados, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel a(ao) **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, cidade de Osasco-SP, para garantia da importância de R$284.000,00, pagável por meio de 220 prestações mensais e consecutivas, nelas incluídos juros às taxas nominal anual de 11,2964% e efetiva anual de 11,9000%, vencendo-se a primeira em 02/05/2025, sendo as demais taxas de juros, cláusulas e condições as constantes do título digitalizado nesta data. (Enquadramento da operação: SFH).
Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

Av.6 - **LIBERAÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**
Em 07 de maio de 2025 - (prenotação n° 645.830 de 30/04/2025)
Selo Digital: 1111383311812600645830 25X
A requerimento constante no instrumento particular referido no R.4, procede-se a esta averbação para ficar constando que, fica o imóvel ***liberado*** do patrimônio de afetação mencionado na Av.1, nos termos do Art. 31-E da Lei nº 4.591/64.
Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

Av.7 - **CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL - CEP**
Em 22 de setembro de 2026 - (prenotação n° 670.549 de 18/02/2026)
Selo Digital: 11113833113F760067054926P
Nos termos do Artigo 440-AQ, § 1° "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar
ridigital

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 17/11/2026 09:36:25

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

(CNN/CN/CNJ-Extra), procedo a presente averbação para constar que o imóvel acha-se cadastrado no Código de Endereçamento Postal - CEP, sob nº 05418-010.
Escrevente Autorizado:

Anderson Daniel da Silva

* * *

Av.8 - **CONTRIBUINTE**
Em 22 de setembro de 2026 - (prenotação nº 670.549 de 18/02/2026)
Selo Digital: 11113833113F7A0067054926H
Do requerimento de intimação, mencionado na Av.9, consta que o imóvel acha-se lançado pelo nº **015.036.0430-6** no cadastro de contribuintes da Prefeitura de São Paulo, conforme certidão de dados cadastrais expedida em 17 de setembro de 2026.
Escrevente Autorizado:

Anderson Daniel da Silva

* * *

Av.9 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**
Em 22 de setembro de 2026 - (prenotação nº 670.549 de 18/02/2026)
Selo Digital: 11113833113F8300067054926U
Atendendo a requerimento datado de 13 de agosto de 2026 e à vista da certidão de não purgação da mora pelos fiduciantes **SERGIO BUENO BRANDÃO FILHO** e seu cônjuge **RITA DE CÁSSIA CUPELLO BRANDÃO**, já qualificados, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula ***fica consolidada*** em nome da credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, que instruiu seu pedido com o comprovante de recolhimento do ITBI. (Base de cálculo para o recolhimento do ITBI - R$429.000,00).
Escrevente Autorizado:

Anderson Daniel da Silva

* * *

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: VICENTE FILHO - CPF/CNPJ: ***.791.033-** DATA: 17/11/2026 09:36:25