claudia_c 670549 22/09/2026 14:12:28 1 CNM 111138.2.0175436-56

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

10.° OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

matrícula	ficha	CNM
175.436	**01**	**111138.2.0175436-56**

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 Carlo 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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7DHS2-US7DJ-X3VDE-9RX3X

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula **175.436** | ficha **01** verso | CNM **111138.2.0175436-56**

Av.2 - **HIPOTECA**
Em 11 de dezembro de 2024
Selo Digital: 1111383311BF2D0063369024S
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 a 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: 11113833114D6F0064175225R
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

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7DHS2-US7DJ-X3VDE-9RX3X

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

claudia_c 670549 22/09/2026 14:12:28 3 CNM 111138.2.0175436-56

Valide aqui
este documento

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 nº 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 nº 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 nº 670.549 de 18/02/2026)
Selo Digital: 1111383311 3F760067054926P
Nos termos do Artigo 440-AQ, § 1º "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7DHS2-US7DJ-X3VDE-9RX3X

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

matrícula **175.436** | ficha **02** verso | CNM **111138.2.0175436-56**

(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: 11113833113F830067054926U
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 CASSIA 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

* * *

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA **

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7DHS2-US7DJ-X3VDE-9RX3X

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

175.436

Registro de Imóveis do Brasil

10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SP

Protocolo nº
670549

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **175436 (CNM nº 111138.2.0175436-56)**, extraída nos termos do artigo 19, da Lei 6.015/73, **reproduzindo ônus e alienações integralmente nela noticiados, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. Retrata a situação do registro na data da expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.**
São Paulo, 22 de setembro de 2026.

Recolhimento conforme art. 12 da Lei nº 11.331/2002. Certidão já cotada no título.

Certidão assinada por Claudia Lopes Antunes, Escrevente Autorizada, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.onr.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo desta.

O 13º subdistrito, BUTANTÃ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1976, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 15/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

Selo Digital: 1111383C3174B40067054926N

ATENÇÃO
Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição

Rua Inácio Pereira da Rocha, nº 142, 1º andar - Vila Madalena - CEP 05432-010 - Telefone: (11) 5186-2800 - www.10risp.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7DHS2-US7DJ-X3VDE-9RX3X

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

ri digital | 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/7DHS2-US7DJ-X3VDE-9RX3X

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

EM BRANCO