



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

O 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula
117008

ficha
1

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

São Paulo, 29 de AGOSTO de 2025
CNM: 111195.2.0117008-81

Imóvel: **CONJUNTO CORPORATIVO Nº 104 (nR1-6)**, localizado no 1º pavimento do **Subcondomínio Corporativo - Torre 1 - Torre Nex One Teodoro**, com acesso pela Rua Teodoro Sampaio, do "**CONDOMÍNIO EDGE COLLECTION PINHEIROS**", situado na Rua Teodoro Sampaio nºs 1.316, 1.322, 1.324, 1.330, 1.336, 1.342, 1.348, 1.350, 1.358, 1.364, 1.374, 1.376, 1.378 e 1.382 e na Rua Cônego Eugênio Leite nºs 1.002, 1.008, 1.012, 1.016, 1.020, 1.028, 1.034, 1.036, 1.040 e 1.044, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de **125,850m²**, área comum de **91,063m²** (sendo 72,965m² de área comum coberta e 18,098m² de área comum descoberta), área total edificada de **198,815m²**, área total de **216,913m²** e fração ideal no solo e nas outras partes do condomínio de **0,007715**. A esse conjunto cabe o direito de uso de uma **(01) vaga indeterminada** para estacionamento de veículos, localizada no térreo ou 1º subsolo. O Condomínio Edge Collection Pinheiros acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 108304, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 15, a instituição e especificação de condomínio. PROPRIETÁRIA: TEODORO SAMPAIO 1342 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ 40.631.690/0001-00, NIRE 35.236.795.944, com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua do Rócio nº 350, 14º andar, parte. REGISTROS ANTERIORES: R.4-98950, de 1º/06/2021, R.8-98951, de 1º/06/2021, R.9-104605, de 12/08/2021, R.7-91816, de 04/10/2021, R.6-40279, de 08/11/2021, R.20-27644, de 28/03/2022, R.18-27648, de 28/03/2022, R.13-27649, de 28/03/2022, R.8-27651, de 28/03/2022, R.3-92090, de 28/03/2022, R.7-27647, de 13/04/2022, R.8-32769, de 04/05/2022, R.18-27645, de 16/05/2022, R.13-65542, de 07/06/2022, (continua no verso)

13º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

111195 AB 0237105 0325



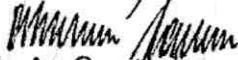
matrícula
117008

ficha
1
verso

R.15-27650, de 18/07/2022, R.9-108011, de 14/10/2022, e R.4-108012, de 14/10/2022.

Contribuinte municipal nº 013.059.0594-6.

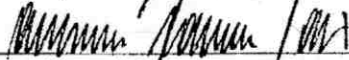
Selo Digital: 1111953E1KJ001207940UF25U.


Claudir A. Coutinho - Substituto

ABERTURA DE MATRÍCULA

AV.1-117008. 29/AGOSTO/2025. Matrícula aberta a requerimento datado de 19/08/2025, firmado nesta cidade de São Paulo. Prenotação nº 408012, de 20/08/2025. Selo Digital: 111195311UQ001207942WX25M.

Averbado por


Claudir A. Coutinho - Substituto

HIPOTECA (TRANSPORTE)

AV.2-117008. 29/AGOSTO/2025 Promove-se a presente averbação para constar que: i) conforme registro nº 8, promovido em 20/12/2023, na matrícula nº 108304, nos termos do instrumento particular (contrato nº 9132315), firmado em 15/02/2023, nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 382892, em 22/11/2023, com reingresso em 15/12/2023, Teodoro Sampaio 1342 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., já qualificada, deu em primeira, única e especial **HIPOTECA** o imóvel desta matrícula ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, para garantia da abertura do crédito no valor de R\$76.039.000,00, a ser liberado por meio de parcelas relacionadas no (continua na ficha 2)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula
117008

ficha
2

cronograma constante do título; com prazo máximo de reembolso da dívida a ser paga em prestações mensais de 6 meses, vencendo-se a primeira delas em 28/12/2025, e prazo de carência de 6 meses, com juros sobre o saldo devedor: na fase de construção e de carência às taxas anuais nominal de 3,88% e efetiva de 3,95%, e na fase de amortização às taxas anuais nominal de 3,88% e efetiva de 3,95%, na forma ajustada. Demais cláusulas e condições constantes do título; e ii) conforme averbação nº 9, promovida em 11/09/2024, na matrícula nº 108304, nos termos do instrumento particular (contrato nº 9.132.315) datado de 27/05/2024, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob nº 393548, em 28/08/2024, a devedora Teodoro Sampaio 1342 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., e o credor Banco Bradesco S.A., já qualificados, aditaram o instrumento particular de abertura de crédito com garantia hipotecária que deu origem ao R.8-108304, para constar às seguintes alterações: a) majoração do valor do crédito em R\$11.715.152,80; b) valor total do crédito de R\$87.754.152,80; c) saldo devedor de R\$17.139.466,99; d) data da conclusão da obra: 28/10/2025; e) data de consolidação do saldo devedor: 28/04/2026; f) data do vencimento da primeira prestação: 28/05/2026; e g) em garantia das obrigações a proprietária ratifica à hipoteca referida no R.8-108304. Demais cláusulas e condições constantes no título. Prenotação nº 408012, de 20/08/2025. Selo Digital: 1111953E1NM001207943PV25N.

Averbado por

Claudir A. Coutinho - Substituto

13º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

111195 AB 0237106 0325

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 4 de setembro de 2025 - 12:28

PRAZO DE VALIDADE

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Eu, 

Claudir Aparecido Coutinho, escrevente, certifiquei.

13º Oficial de Registro de Imóveis
Claudir A. Coutinho
Substituto (Lei Federal 8935, Art. 20, § 5º)

Cartório	R\$: 44,20
Estado	R\$: 12,56
Ipesp	R\$: 8,60
Sinoreg	R\$: 2,33
Tribunal de Justiça	R\$: 3,03
Município	R\$: 0,90
MP	R\$: 2,12
Total	R\$: 73,74

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1111953C3WE001210195XN25Z