

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

94317

ficha

1

CARTÓRIO DA 10ª OFICIAL
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo, -7. DEZ. 1999

Imóvel: O APARTAMENTO nº 23, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO MADALOF", à Rua AGISSE nº 232, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com área real privativa de 136,720m², área real comum de 158,314m², incluída a correspondente a **2 vagas** e **1 depósito** na garagem em locais indeterminados, e área real total de 295,034m², cabendo-lhe a fração ideal de 5,0746% no terreno descrito na matrícula 88.945 deste Cartório, na qual sob nº 9, foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício.

Proprietárias e respectivas proporções: **86%** de ZARVOS ENGENHARIA LTDA (CGC 00.030.302/0001-02), com sede à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.620, conj. 81 e **14%** de GERENCIAL CONSULTORIA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CGC 26.976.969/0001-96), com sede à Rua Constantino de Souza nº 258, ambas nesta Capital.

Registro anterior: R.6/24.654 e R.9/75.792 de 13 de janeiro de 1997 e matrícula 88.945, deste Cartório.

A Oficial designada:

Heloisa Maria Gandolfo Loureiro
Heloisa Maria Gandolfo Loureiro

* * *

Av.1 em **04. OUT 2000**

Da escritura referida no R.4 e notificação recibo de 2000 consta que o imóvel acha-se lançado no cadastro de contribuintes da Prefeitura Municipal pelo nº 081.097.0559-6.

O escrevente autorizado:

Felipe Loureiro Salgueiro

Felipe Loureiro Salgueiro

* * *

Av.2 em **04. OUT 2000**

Da escritura referida no R.4 consta que GERENCIAL CONSULTORIA, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA alterou sua denominação social para GERENCIAL CONSULTORIA, COMUNICAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, conforme alteração contratual de 14.5.1998, registrada na JUCESP em 19.5.1998 sob nº 70.925/98-7.

O escrevente autorizado:

Felipe Loureiro Salgueiro

Felipe Loureiro Salgueiro

* * *

Av.3 em **04. OUT 2000**

Da escritura referida no registro seguinte consta que na vigência de compromisso não registrado, os cedentes custearam a construção das

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAN HUMBERTO JORGE, protocolado em 20/08/2025 às 19:56, sob o número WPIN25702019164
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-42.2021.8.26.0011 e código isH4hvJj.

Sapec
Serviço de Atendimento

Sapec

Sapec

Sapec



matrícula

94317

ficha

1

verso

benfeitorias consistentes no imóvel objeto desta matrícula, cujo preço foi de R\$165.543,31, conforme contrato de construção por administração firmado em 25 de junho de 1998.

O escrevente autorizado:

Felipe Loureiro Salgueiro

* * *

R.4 em **04. OUT 2000**

Pela escritura de 22 de agosto de 2000 lavrada no Cartório do 14º Tabelião de Notas da Capital (Lº 1.922, fls. 195), ZARVOS ENGENHARIA LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Iguatemi nº 354, conjunto 42, e GERENCIAL CONSULTORIA, COMUNICAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em Barueri, SP, à Calçada dos Copos de Leite nº 10, 1º andar, já qualificadas, **venderam a fração ideal** do terreno pelo valor de R\$170.000,00 a ELOY CAMPAGNONI ANDRADE (RG 23.434.180-4), dvogado, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com ROXANE HELENA DE OLIVEIRA COVO (RG 7.510.031), assistente social, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Praça Comendador Manoel de Mello Pimenta nº 157, aptº 601, (CPF 281.556.448-39 comum ao casal), incluindo-se no valor o da cessão e venda das benfeitorias feita por Fernando Rosenthal e s/m. Juliana Guarita Quintas Rosenthal na qualidade de promitentes compradores do imóvel, por compromisso não registrado.

O escrevente autorizado:

Felipe Loureiro Salgueiro

* * *

R.5 em **04. OUT 2000**

Pela escritura referida no R.4, o apartamento nº 23 foi **atribuído** a ELOY CAMPAGNONI ANDRADE casado com ROXANE HELENA DE OLIVEIRA COVO, já qualificados, pelo valor de R\$335.543,31.

O escrevente autorizado:

Felipe Loureiro Salgueiro

* * *

Continua na ficha 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAN HUMBERTO JORGE, protocolado em 20/08/2025 às 19:56, sob o número WPIN25702019164.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004468-42.2021.8.26.0011 e código isH4hvJj.

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento

saec

www.saec.tjsp.jus.br

Certidão emitida pelo SREI



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

94.317

ficha

02

Av.6 - CORREÇÃO DA QUALIFICAÇÃO

Em 27 de novembro de 2006 - (prenotação nº 305.032 de 22/11/2006)

A requerimento datado de 17 de novembro de 2006 e conforme cédula de identidade expedida em 26 de março de 1984 pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e cartão de identificação do contribuinte expedido pela SRF, procede-se à esta averbação nos termos do Art. 213, I, da Lei nº 6.015/73, para constar que **ELOY CAMPAGNONI ANDRADE** é identificado pelo RG nº 9.088.612 e inscrito no CPF sob nº 038.987.388-84, e não como constou equivocadamente no título aquisitivo que deu origem ao R.4 da presente.

Escrevente autorizada(o):

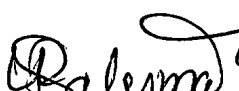

Luciana Loureiro Salgueiro Palermo
* * *

Av.7 - QUALIFICAÇÃO

Em 27 de novembro de 2006 - (prenotação nº 305.033 de 22/11/2006)

Da escritura pública referida no registro seguinte, consta a qualificação da proprietária a seguir: **ROXANE HELENA DE OLIVEIRA COVO**, CPF nº 063.493.778-26.

Escrevente autorizada(o):


Luciana Loureiro Salgueiro Palermo
* * *

R.8 - COMPRA E VENDA

Em 27 de novembro de 2006 - (prenotação nº 305.033 de 22/11/2006)

Pela escritura pública de 24 de outubro de 2006, lavrada pelo 8º Tabelião de Notas da Capital, Livro nº 2955 Folhas nº 113, **ELOY CAMPAGNONI ANDRADE** e sua mulher **ROXANE HELENA DE OLIVEIRA COVO**, já qualificados, venderam o imóvel, pelo preço de R\$470.000,00, a **MARIO ANTÔNIO FERNANDES DE ALMEIDA**, CPF nº 232.249.628-60, português, divorciado, economista, residente e domiciliado na Travessa do Arco da Torre, 11, Segundo Esquerdo em Lisboa, Portugal.

Escrevente autorizada(o):


Luciana Loureiro Salgueiro Palermo
* * *

Av.9 - BLOQUEIO DE BENS

Em 12 de novembro de 2009 - (prenotação nº 348.723 de 06/11/2009)

Em cumprimento ao ofício expedido em 30 de outubro de 2009, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, nos autos da ação de arrolamento de bens, cautelar (proc. 011.09.121561-8) movida por

Continua no verso

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALAN HUMBERTO JORGE, protocolado em 20/08/2025 às 19:56, sob o número WPIN25702019164
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004468-42.2021.8.26.0011 e código isH4hvJj

matrícula
94.317ficha
02

verso

FLAVIA VIRGINIA DOS SANTOS VIANA, em face de **MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA**, procede-se ao **bloqueio** da metade ideal do imóvel objeto desta matrícula.

Escrevente autorizada(o):


Eliane Mora De Marco
* * *

Av.10 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

Em 11 de julho de 2016- (prenotação nº 458.968 de 30/06/2016)

A requerimento datado de 23 de junho de 2016 e conforme certidão judicial expedida em 28 de junho de 2016 pelo Cartório da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo - SP, procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que **foi ajuizada ação de execução** (distribuída em 04 de novembro de 2009 à 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, Comarca de São Paulo - SP, sob nº 0122543-60.2009.8.26.0011), movida por **LAURA VIANA DE ALMEIDA**, RG nº 57.659.245-6-SSP/SP, nascida em 13.11.2005; e **MALI VIANA DE ALMEIDA**, RG nº 52.203.150-X-SSP/SP, nascida em 08.08.2007, representadas por sua genitora Flavia Virginia dos Santos Viana (CPF: 023.581.137-86), em face de **MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA**, CPF nº 232.249.628-60. (Valor da execução R\$767.719,02, em 26.11.2015).

Oficial Substituto:


Alfio Carilo Junior
* * *

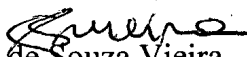
Av.11 - PENHORA

Em 28 de outubro de 2021 - (prenotação nº 559.925 de 04/10/2021)

Selo digital: 111138331111090055992521S

Conforme certidão judicial expedida em 04 de outubro de 2021, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 1010555-65.2019.8.26.0011) movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MADALOF**, CNPJ nº 03.499.973/0001-05, contra **MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA**, CPF nº 232.249.628-60, o imóvel **foi penhorado** para garantia da dívida no valor de R\$336.122,07, figurando como fiel depositário o executado.

Escrevente Autorizada:


Glaucete Souza Vieira

continua na ficha 03



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL



**10º OFICIAL DE
REGISTRO DE IMÓVEIS**

Comarca da Capital do Estado de São Paulo

São Paulo,

matrícula

94.317

ficha

03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Av.12 - AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO

Em 18 de janeiro de 2023- (prenotação nº 590.191 de 13/01/2023)

Selo Digital: 11113833114F820059019123H

A requerimento datado de 13 de janeiro de 2023, e conforme certidão judicial expedida em 19 de dezembro de 2022 pela coordenadora do Cartório do 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo - SP, procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, para constar que foi **ajuizada ação de execução**, distribuída no dia 11 de maio de 2022 e admitida em juízo, sob nº 1005589-54.2022.8.26.0011, requerida por **ADAMARES ROCHA DE PAIVA COUTINHO**, CPF nº 059.421.118-20 e **ZANELLA & FARAH SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 13.365.257/0001-99, em face de **MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA**, CPF nº 232.249.628-60. (Valor da execução R\$95.957,31).

Escrevente Autorizada:

Andressa de Carvalho Perez
* * *

Av.13 - CANCELAMENTO DE PENHORA

Em 22 de março de 2023- (prenotação nº 593.717 de 15/03/2023)

Selo Digital: 11113833116E8A0059371723I

Fica **cancelada a penhora** objeto da Av.11, em cumprimento ao mandado expedido em 06 de março de 2023 pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros - desta Capital, nos autos da Execução de Título Extrajudicial (proc. 1010555-65.2019.8.26.0011).

Escrevente Autorizado:

Fabio Rubens Soares Filho
* * *

Av.14 - PENHORA

Em 27 de abril de 2023 - (prenotação nº 596.045 de 20/04/2023)

Selo Digital: 1111383311837E00596045237

Conforme certidão judicial expedida em 20 de abril de 2023, pela 2ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 1005589-54.2022) movida por **ZANELLA & FARAH SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 13.365.257/0001-99, contra **MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA**, CPF nº 232.249.628-60, **uma parte ideal correspondente a 50%** do imóvel **foi penhorada** para garantia da dívida no valor de

continua no verso

matrícula
94.317ficha
03

verso

R\$119.286,77, figurando como fiel depositário o executado.

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * ***Av.15 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**

Em 14 de março de 2025 - (prenotação nº 640.996 de 17/02/2025)

Selo Digital: 11113833112DDB0064099625F

Nos termos do provimento nº 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, procedo a esta averbação para constar que nesta data a presente matrícula recebeu o Código Nacional de Matrícula (CNM) nº 111138.2.0094317-40.

Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal
* * ***Av.16 - PENHORA**

Em 14 de março de 2025 - (prenotação nº 640.996 de 17/02/2025)

Selo Digital: 1111383E112DDC0064099625R

Conforme certidão judicial expedida em 17 de fevereiro de 2025, pela 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0004468-62.2021) movida por **FLAVIA VIRGINIA DOS SANTOS VIANA**, CPF nº 023.581.137-86, contra **MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA**, CPF nº 232.249.628-60, o imóvel foi penhorado para garantia da dívida no valor de R\$1.944.221,17, figurando como fiel depositário o executado.

Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal
* * ***Av.17 - RETIFICAÇÃO DE PENHORA**

Em 30 de julho de 2025 - (prenotação nº 652.270 de 17/07/2025)

Selo Digital: 1111383E11EBFA00652270259

Em cumprimento à r. decisão com força de ofício expedida em 14 de julho de 2025, pela MMª Juíza da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil nº 0004468-42.2021.8.26.0011, movida por **FLAVIA VIRGINIA DOS SANTOS VIANA**, contra **MARIO ANTONIO FERNANDES DE ALMEIDA**, procedo à presente averbação a fim de retificar a Av.16 da presente, para constar que a penhora é

continua na ficha 04

**LIVRO Nº 2**
REGISTRO GERAL**10.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULOmatrícula
94.317ficha
04CNM
111138.2.0094317-40

originária deste processo, e incluir como exequentes **LAURA VIANA DE ALMEIDA** e **MALI VIANA DE ALMEIDA**, menores impúberes, representadas por sua genitora Flavia Virginia dos Santos Viana, e não como ficou consignado na certidão de penhora de 17 de fevereiro de 2025.

Escrevente autorizado:

Anderson Lazari
* * ***Av.18 - CORREÇÃO**

Em 19 de agosto de 2025 - (prenotação nº 654.656 de 18/08/2025)

Selo Digital: 1111383311076B00654656254

Nos termos do art. 213, I, da Lei nº 6.015/73, e tendo havido erro na tomada de notas da certidão de penhora e da r. decisão com força de ofício mencionadas nas Av.16 e Av.17 da presente, procede-se a esta averbação para constar que, figuram como exequentes da penhora as menores impúberes **LAURA VIANA DE ALMEIDA** e **MALI VIANA DE ALMEIDA**, sendo representadas por sua genitora Flavia Virginia dos Santos Viana, e não como ficou consignado.

Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari
* * ***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO******** VIDE CERTIDÃO NO VERSO ****



94.317

10º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPProtocolo nº
654656

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **94317 (CNM nº 111138.2.0094317-40)**, 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, 19 de agosto de 2025.

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.



Selo Digital: 1111383C312AA10065465625S

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.

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