



11RI 02362654 0001

Valide aqui  
este documentoEtiqueta Arisp  
S25110650328D

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0270858-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

270.858

ficha

01

São Paulo, 05 de outubro de 19 95.

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO Nº 81 localizado no 8º andar do **EDIFÍCIO NEWCASTLE**, situado à Rua Abdo Ambuba, nº 347, e Avenida Guilherme Dumont Villares, nº 480, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 223,92m². e a área comum de 277,45125m²., nesta já incluídas as áreas correspondentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva e a 01 depósito indeterminado, localizados nos 1º e 2º subsolos, perfazendo a área total de 501,37125m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,25% no terreno condominial e demais coisas de uso comum. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 7 feito na matrícula nº 193.627. Contribuinte nº 171.207.0152-4 em área maior.

**PROPRIETÁRIA:-** CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA., inscrita no CGC/MF sob nº 48.125.207/0001-19, com sede nesta Capital, na Rua Princesa Isabel, nº 1.170, Campo Belo.

**REGISTROS ANTERIORES:-** Rs.2/Ms.129.679 a 129.683, feitos em 13 de março de 1986 (M.193.627) deste Registro.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

**Av.1/270.858:-** Conforme os registros nºs 3, feitos em 01 de outubro de 1986 nas matrículas nºs 129.679 a 129.683, mencionados na Av.1 da matrícula nº 193.627, verifica-se que por mandado datado de 12 de setembro de 1986, do Juízo de Direito da 21ª Vara Cível desta Capital, expedido nos autos (Processo número 1.798/85) da ação ordinária requerida por JOSÉ GOMES e outros contra CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA. e SINGULAR - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., foi registrada a citação das rés, tendo sido dado à causa o valor de Cr\$ 25.000.000,00.  
Data da matrícula.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

- continua no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/863PC-QQ9ST-8DSR8-VPZGC>Integram a circunscrição imobiliária:  
o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde  
07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.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



11RI 02362654 0001

Valide aqui  
este documentoEtiqueta Arisp  
S25110650328D

CNM: 111179.2.0270858-65

matrícula

270.858

ficha

01

verso

Av.2/270.858:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço.

Data da matrícula.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

R.3/270.858:- Por escritura de 27 de junho de 1996 do Tabelionato do Distrito de Parelheiros, desta Capital, livro 205 - folhas 269, CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA, com sede à Rua Helena, nº 285, conjunto 34, Vila Olímpia, nesta Capital, VENDEU a fração ideal de 6,25% do terreno a EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO, RG. nº 3.817.399-SSP/SP, CPF nº 474.456.108-04, pedagogo, casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, com MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA, RG. nº 5.793.874-SSP/SP, CPF nº 560.867.338-72, pedagoga, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Dr. James Ferraz Alvim, nº 93, apto. 171, Vila Suzana, pelo preço de Cz\$109.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 09/07/87, não registrado. Consta do título que o imóvel não faz parte do ativo permanente da vendedora.

Data:- 24 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

R.4/270.858:- Pela escritura referida no R.3, CONSTRUTORA DITOLVO, ANDRÉ LTDA, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO NEWCASTLE, deu quitação da quantia de R\$ 7,48, referente ao custo da construção da unidade objeto da presente matrícula, feita às expensas de EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO, casado com MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA, já qualificados, adquirente conforme R.3, na vigência do instrumento particular de compromisso de venda e compra de 09/07/87, não registrado, passando a referida unidade a pertencer com exclusividade ao referido adquirente, ficando-lhe atribuída por vincular-se, indissolúvelmente, à fração ideal do terreno.

Data:- 24 de julho de 1996.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

- continua na ficha 2 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/863PC-QQ9ST-8DSR8-VPZGC>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

ridigital





Valide aqui  
este documento



11RI 02362654 0001

Etiqueta Arisp  
S25110650328D

CNM: 111179.2.0270858-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula  
270.858

ficha  
02

Continuação

R.5/270.858:- Por escritura de 28 de junho de 1996 do Tabelionato do distrito de Parelheiros, desta Capital, livro 207 - folhas 097, **EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO** e sua mulher **MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA**, já qualificados, **VENDERAM o imóvel** a **JOSÉ LA SELVA**, RG. nº 1.549.151-SSP/SP, do comércio, e sua mulher **IZABEL LOMBARDI LA SELVA**, RG. nº 1.899.745-SSP/SP, do lar, brasileiros, inscritos no CPF sob o nº 048.141.008-25, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua São Benedito, nº 761, apto. 05, Alto da Boa Vista, nesta Capital, pelo preço de R\$220.000,00.  
Data:- 24 de julho de 1996.

**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
Oficial Substituto

R.6/270.858:- Pela escritura referida no R.5, **JOSÉ LA SELVA** e sua mulher **IZABEL LOMBARDI LA SELVA**, já qualificados, **HIPOTECARAM o imóvel** a **EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO** e sua mulher **MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA**, já qualificados, para garantia da dívida de R\$85.000,00, pagáveis por meio de 20 parcelas mensais, corrigidas pela variação do IGP e mais Tabela-Price, vencendo-se a primeira em 01/08/96, e as demais nos dias 10 dos meses subseqüente, até final liquidação, na forma do título, prevista a multa de 10%.  
Data:- 24 de julho de 1996.

**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
Oficial Substituto

Av.7/270.858:- Por instrumento particular de 04 de março de 1.998, procede-se o **cancelamento** do R.6 de hipoteca, por autorização dos credores **EDUINO PEREIRA DE AVILA FILHO** e sua mulher **MARIA IZILDA ANNUNCIATO DE AVILA**.  
Data:- 20 de março de 1998.

**VICENTE DE AQUINO CALEMI**  
Oficial Substituto

Av.8/270.858:- Conforme 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de 21 de maio de 2007, devidamente registrado sob nº 191.379/07-4 em 03/07/2007 na JUCESP, e requerimento de 25 de julho de 2007, e de conformidade com a

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/863PC-QQ9ST-8DSR8-VPZGC>

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

ridigital



11RI 02362654 0001

Valide aqui  
este documentoEtiqueta Arisp  
S25110650328D

CNM: 111179.2.0270858-65

matrícula

270.858

ficha

02

verso

certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela PMSP, via Internet, procede-se a presente para constar que o imóvel atualmente é lançado pelo **CONTRIBUINTE nº 171.207.0176-1.**

Data:- 09 de outubro de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

**R.9/270.858:-** Conforme 1ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de 21 de maio de 2007, devidamente registrado sob nº 191.379/07-4 em 03/07/2007 na JUCESP, e requerimento de 25 de julho de 2007, **JOSÉ LA SELVA**, CPF nº 048.141.008-25, e sua mulher **IZABEL LOMBARDI LA SELVA**, CPF nº 213.638.658-11, (antes dependente do CPF do marido) já qualificados, transmitiram o imóvel a título de conferência de bens, para integralização de capital social a JIM&C PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Ascencional nº 31, aptº 41-B, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.280.904/0001-20, pelo valor de R\$ 220.000,00.

Data:- 09 de outubro de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

**Av.10/270.858 - INDISPONIBILIDADE DE BENS**

Por ofício datado de 22 de julho de 2013, expedido pela Exma. Sra. Juíza de Direito Dra. ANNA PAULA DIAS DA COSTA, da 44ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos Procedimento Ordinário – Locação de Imóvel (processo nº. 1049603-65.2013.8.26.0100) movido por Alberobello Administradora de Bens Ltda em face de JOSÉ LASELVA; ISABEL LOMBARDI LASELVA; MÁRCIA LASELVA KINDERMANN; CLAUDIA LA SELVA e JIM&C PARTICIPAÇÕES LTDA, foi decretada a indisponibilidade do imóvel desta matrícula, nos termos do Provimento nº 13/2012 de 14 de maio de 2012 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Data:- 27 de agosto de 2013.

Tarsis Calemi Emmerick  
Escritor Substituto

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/863PC-QQ9ST-8DSR8-VPZGC>

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

ridigital





Valide aqui  
este documento



11RI 02362654 0001

Etiqueta Arisp  
S25110650328D



CNM: 111179.2.0270858-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

270.858

ficha

03

Continuação

**Av.11/270.858: INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.233.812-08/08/2018)**  
Procede-se a presente para ficar constando que por decisão proferida pelo Juízo do 2º. Ofício de Falência e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Processo nº. 00373818220138260100, conforme Protocolo da Central Nacional De Indisponibilidade De Bens nº. 201803.1510.00468085-IA-409, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS E DIREITOS de JIMC PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº. 08.280.904/0001-20.**  
**Data: 08 de agosto de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDRESSA CAMILA DOS SANTOS SILVA:39239615881  
Hash: 104936C03E94CC545F6C35971BE37412  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.12/270.858: CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS (Prenotação 1.271.869-15/07/2019)**  
Procede-se a presente para ficar constando que por decisão proferida pelo Juízo da 2ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Processo nº. 0037381-82.2013.8.26.0100, nos autos da ação de Falência de Empresários, requerida por L. S. COMÉRCIO DE LIVROS E ARTIGOS DE CONVENIÊNCIA LTDA e outros em face de GUANABARA JORNAIS E REVISTAS LTDA E OUTROS, foi determinado o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE DO IMÓVEL DESTA MATRÍCULA**, sob a titularidade dominial de JIMC PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.280.904/0001-20, averbada sob o nº. 11.  
**Data: 22 de julho de 2019.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
SANDRA APARECIDA DOS SANTOS:14654532889  
Hash: 051C27CFEEB8839903DD03A8D4F4E0BD  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.13/270.858: DECLARAÇÃO DE INEFICÁCIA (Prenotação nº 1.279.328 - 13/09/2019)**  
Pelo Ofício de 10 de setembro de 2019, do Juízo de Direito da 44ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 0081956-05.2018.8.26.0100) da ação de cumprimento de sentença - locação de imóvel movida por **ALBEROBELLO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA em face de JOSE LASELVA ou JOSÉ LA SELVA**, a MMª Juíza de Direito Drª Anna Paula Dias da Costa, determinou que se procedesse a presente averbação a fim de constar que a alienação registrada sob o nº 9, foi feita em fraude à execução, tendo sido declarada ineficaz em relação ao exequente, conforme v. acórdão de 07/08/2017, da

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/863PC-QQ9ST-8DSR8-VPZGC>

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



11RI 02362654 0001

Valide aqui  
este documentoEtiqueta Arisp  
S25110650328D

CNM: 111179.2.0270858-65

matricula  
**270.858**ficha  
**03**  
verso

26ª Câmara Extraordinária de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado.  
**Data: 18 de setembro de 2019.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**CELSON APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807**  
Hash: 1694064E203BC162066B529DC0D52CE0  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Av.14/270.858: **PENHORA** (Prenotação nº 1.316.461 - 31/08/2020)  
Pelo ofício de 17 de agosto de 2020, do Juízo de Direito da 28ª Vara e respectivo  
Ofício Cível do Foro Central desta Capital, expedido nos autos (processo nº 1042228-  
13.2013.8.26.0100) da ação de execução de título extrajudicial – cobrança de aluguéis  
– sem despejo movida por **ALBEROBELLO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, em  
face de **LS COMÉRCIO DE LIVROS E ARTIGOS DE CONVENIÊNCIA LTDA**; **JOSÉ**  
**LA SELVA**; e **IZABEL LOMBARDI LA SELVA**, o imóvel foi **penhorado**, tendo sido  
atribuída à causa o valor de R\$1.010.059,78, constando como fiel depositário o  
possuidor.

**Data: 21 de setembro de 2020.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898**  
Hash: FCA555EE3863298A91A77C53D863A975  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

**R.15/270.858: ADJUDICAÇÃO** (Prenotação nº 1.329.154 - 26/11/2020)

Pela carta de adjudicação de 18 de novembro de 2020, do Juízo de Direito da 28ª Vara  
e respectivo Ofício Cível do Foro Central desta Capital, extraída dos autos (processo nº  
1042228-13.2013.8.26.0100) de Execução de Título Extrajudicial - Cobrança de  
Aluguéis - Sem despejo, movida por **ALBEROBELLO ADMINISTRADORA DE BENS**  
**LTDA**, CNPJ/MF nº 94.753.043/0001-91, em face de **LS COMÉRCIO DE LIVROS E**  
**ARTIGOS DE CONVENIÊNCIA LTDA** CNPJ/MF nº 53.928.891/0001-07, **JOSÉ LA**  
**SELVA**, CPF/MF nº 048.141.008-25; e **IZABEL LOMBARDI LA SELVA**, CPF/MF nº  
213.638.658-11, e conforme auto de adjudicação de 28/08/2020, e ainda decisão de  
03/09/2020, o imóvel foi **adjudicado** a **ALBEROBELLO ADMINISTRADORA DE**  
**BENS LTDA**, CNPJ/MF nº 94.753.043/0001-91, com sede em Porto Alegre, Estado do  
Rio Grande do Sul, na Rua Tenente Coronel Fabrício Pillar, nº 319, Bairro Mont' Serrat,  
pelo preço de R\$1.010.059,78.

**Data: 11 de dezembro de 2020.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*  
**PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883**  
Hash: 1A4C4B8520A77A957F6F4F2317B2A31F  
(Matrícula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))

Continua na ficha 04

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/863PC-QQ9ST-8DSR8-VPZGC>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



11RI 02362654 0001

Etiqueta Arisp  
S25110650328D



CNM: 111179.2.0270858-65

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

270.858

ficha

04

Continuação

**Av.16/270.858: CANCELAMENTO (Prenotação nº 1.329.154 - 26/11/2020)**

Fica **cancelada** a averbação nº 14 de penhora em virtude da adjudicação registrada sob nº 15.

**Data: 11 de dezembro de 2020.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
PAULO DE SOUZA SILVA JUNIOR:11864772883  
Hash: 1A4C4B8520A77A957F6F4F2317B2A31F  
(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))*

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, que a presente certidão foi extraída por meio reprográfico, retratando a situação jurídica do imóvel, abrangendo a sua descrição, número de contribuinte, proprietário(a), direitos reais, ônus e restrições, judiciais e administrativas, incidentes sobre o imóvel e o(a) respectivo(a) titular, além das demais informações necessárias à comprovação da propriedade e à transmissão e à constituição de outros direitos reais, bem como eventuais direitos reais contraditórios devidamente prenotados até 19/11/2025.

CERTIFICO, mais, que, sendo a data da abertura da presente matrícula, ou do registro anterior, de 20(vinte) anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (Provimento 20/93 da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

CERTIFICO, finalmente, que, constando eventuais assinaturas digitais apostas nos atos registrais desta matrícula, as mesmas foram praticadas em estrita conformidade com os padrões da ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas do Brasil), que assegura, de forma permanente, a autenticidade e a integridade das mesmas. O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 24 de Novembro de 2025

Abraao Dantas de Oliveira  
Escrevente Autorizado

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Sefaz	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Min. Público	R\$	2,12
Imposto s/serviços	R\$	0,90
T O T A L	R\$	73,74

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C30000002575869253

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/863PC-QQ9ST-8DSR8-VPZGC>

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