Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Matrícula	Ficha
93.958	01

São Paulo, **17 de agosto de 2015**

5R1-Matrícula 00093958

IMÓVEL: Apartamento-tipo n. 711, localizado no 7.º andar ou pavimento do Setor Residencial, integrante do EDIFÍCIO BRASIL, situado na rua Santo Antônio, n. 722, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 34,210m², área comum de 10,795m², perfazendo a área total de 45,005m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001486 no terreno e nas demais partes e coisas de uso comum do condomínio.

CONTRIBUINTES: 006.030.0027-4 e 006.030.0468-7 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: IVAN PEREIRA DE ALMEIDA, brasileiro, empresário, RG 17.073.561-8-SSP/SP, CPF 130.089.248-08 e sua mulher **SYLVIA JUNQUEIRA VILLELA NORIEGA DE ALMEIDA**, brasileira, empresária, RG 201749130-SSP/SP, CPF 089.898.058-56, casados aos 22/05/1999, sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Aureliano Coutinho, n. 355, apartamento n. 202, bloco n. 2, Higienópolis.

REGISTRO ANTERIOR: R. 26 de 14/07/2015, R. 143 de 17/08/2015 (instituição e especificação de condomínio) e R. 153 de 17/08/2015 (atribuição), todos da matrícula n. 79.120, deste Registro de Imóveis.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

Av. 01 / 93.958 *remissão*
Em 17 de agosto de 2015 - Prot. 289.003 (23/07/2015)

Conforme R. 27 da matrícula n. 79.120, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se alienado fiduciariamente ao **ITAÚ UNIBANCO S/A**, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n. 100, Torre Olavo Setúbal, para garantia da dívida no valor de R$ 196.150,00.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Autorizada

Av. 02 / 93.958 *cancelamento da remissão*
Em 24 de janeiro de 2019 - Prot. 324.314 (15/01/2019)

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: IPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.901.710-** DATA: 09/09/2026 10:56:26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Selo n. 113571331SB000055433YC194

Pelo instrumento particular datado de 09 de janeiro de 2019, procedo à presente averbação para constar que a alienação fiduciária registrada sob n. 27 na matrícula n. 79.120, foi cancelada, conforme Av. 465, feita hoje, na referida matrícula, ficando, em consequência, cancelada a remissão objeto da Av. 01 da presente.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

Av. 03 / 93.958 *alteração do cadastro municipal*
Em 17 de outubro de 2019 - Prot. 333.296 (07/10/2019)
Selo n. 113571331LB000147516HK19B

Pela escritura de 30 de agosto de 2019, lavrada pelo 6.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 3.911, folhas n. 353/356, ata retificativa de 03 de outubro de 2019, lavrada nas mesmas Notas, no livro n. 3.915, folhas n. 283/284 e certidão de dados cadastrais do imóvel - IPTU 2019, expedida aos 16/09/2019, pela Prefeitura do Município de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula passou a ser cadastrado sob o n. do contribuinte: **006.030.0800-3**.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

R. 04 / 93.958 *doação*
Em 17 de outubro de 2019 - Prot. 333.296 (07/10/2019)
Selo n. 113571321XM000147517OM191

Pela mesma escritura e ata retificativa mencionadas na Av. 03, os proprietários, **IVAN PEREIRA DE ALMEIDA** e sua mulher **SYLVIA JUNQUEIRA VILLELA NORIEGA DE ALMEIDA**, já qualificados, transmitiram, a título de doação, a **MARCELO NORIEGA DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, menor púbere, nascido aos 26/12/2003, estudante, RG 50.833.318-0-SSP/SP, CPF 426.893.658-04, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Aureliano Coutinho, n. 355, apartamento n. 202, Higienópolis, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R$ 125.632,00. A doação é feita com a cláusula de reversão, de forma que o imóvel objeto

(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: IPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.901.710-** DATA: 09/09/2026 10:56:26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

desta matrícula voltará ao patrimônio dos doadores caso sobrevivam ao donatário. Valor venal: R$ 85.198,67 (proporcional).

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

R. 05 / 93.958 *usufruto*
Em 17 de outubro de 2019 - Prot. 333.296 (07/10/2019)
Selo n. 113571321MW000147518RH19J

Pela mesma escritura e ata retificativa mencionadas na Av. 03, os doadores **IVAN PEREIRA DE ALMEIDA** e sua mulher **SYLVIA JUNQUEIRA VILLELA NORIEGA DE ALMEIDA**, já qualificados, reservaram o usufruto vitalício do imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R$ 62.816,00. Valor venal (proporcional): R$ 42.599,33 (imposto não recolhido).

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

Av. 06 / 93.958 *cláusula restritiva*
Em 17 de outubro de 2019 - Prot. 333.296 (07/10/2019)
Selo n. 113571331OQ000147519PR19U

Pela mesma escritura e ata retificativa mencionadas na Av. 03, procedo à presente averbação para constar que os doadores **IVAN PEREIRA DE ALMEIDA** e sua mulher **SYLVIA JUNQUEIRA VILLELA NORIEGA DE ALMEIDA**, já qualificados, gravaram o imóvel objeto desta matrícula, com a cláusula restritiva vitalícia de **INCOMUNICABILIDADE**, extensiva aos frutos, produtos e rendimentos, que justificam-se da seguinte forma: o gravame da incomunicabilidade, para deixar ao critério exclusivo dele, seu filho, o destino do bem que ora é adquirido, vindo do esforço exclusivo dos doadores, sem a necessidade de comunicação com cônjuge.

NATALIA BARROS CORREIA NOGUEIRA
Escrevente Substituta

(continua no verso)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigitalorg.br

ri digital | Todos os registros de imóveis do Brasil em um só lugar

SOLICITADO POR: IPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.901.710-** DATA: 09/09/2026 10:56:26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Av. 07 / 93.958 *cancelamento parcial do usufruto*
Em 30 de março de 2022 - Prot. 363.611 (16/03/2022)
Selo n. 113571331WV000413361BD22J

Pela escritura de 15 de março de 2022, lavrada pelo 6.º Tabelião de Notas desta Capital, no livro n. 4.045, folhas n. 141/144, procedo à presente averbação para constar o cancelamento parcial do usufruto registrado sob n. 05 nesta matrícula, em razão da renúncia feita pelo usufrutuário **IVAN PEREIRA DE ALMEIDA**, já qualificado, ao qual foi atribuído o valor de R$ 35.106,87. Valor venal de referência: R$ 35.106,17 (proporcional).

VIVIAN GRANDISOLLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

Av. 08 / 93.958 *averbação de existência de ação*
Em 29 de julho de 2024 - Prot. 397.339 (14/06/2024)
Selo n. 113571331YB000673003LU24G

Em cumprimento ao r. mandado expedido aos 22 de março de 2024, pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, procedo à presente averbação para constar a existência da ação de Procedimento Comum Cível - Defeito, nulidade ou anulação n. 1124905-51.2023.8.26.0100, requerida por **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITO CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO INVISTA CF**, CNPJ 23.200.289/0001-98, em face de: 1) **ARMANDO ANACLETO DE QUEIROZ JUNIOR**, CPF 151.877.758-98; 2) **AMANDA VILLELA NORIEGA DE QUEIROZ**, CPF 423.109.518-38; 3) **GABRIEL VILLELA NORIEGA DE QUEIROZ**, CPF 423.109.508-66; 4) **IVAN PEREIRA DE ALMEIDA**, CPF 130.089.248-08; 5) **SYLVIA JUNQUEIRA VILLELA NORIEGA DE ALMEIDA**, CPF 089.898.058-56; e 6) **MARCELO NORIEGA DE ALMEIDA**, CPF 426.893.658-04, já qualificados, distribuída aos 06/09/2023, à 2ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, cujo o valor da causa é R$ 275.603,76.

JÂMISON DE OLIVEIRA NASCIMENTO
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 03)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

SOLICITADO POR: IPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.901.710-** DATA: 09/09/2026 10:56:26

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 113571.2.0093958-46

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula	Ficha
93.958	03

São Paulo, **02 de janeiro de 2026**

Av. 09 / 93.958 *penhora*
Em 02 de janeiro de 2026 - Prot. 422.051 (18/12/2025)
Selo n. 113571331BG000836798XW268

Pela certidão expedida aos 18 de dezembro de 2025, pelo Juízo de Direito da Unidade de Processamento Judicial III do Foro Central desta Capital, extraída dos autos n. 1127822-14.2021.8.26.0100 da Ação de Execução Civil, movida por **CF FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, CNPJ 23.200.289/0001-98, em face de: 1) **IVAN PEREIRA DE ALMEIDA**, CPF 130.089.248-08; 2) **ARMANDO ANACLETO DE QUEIROZ JUNIOR**, CPF 151.877.758-98; e 3) **ICEMELLOW SORVETES COMÉRCIO LTDA ME (OU SANTANA ICE COM DE ALIM LTDA)**, CNPJ 31.042.784/0001-44, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de MARCELO NORIEGA DE ALMEIDA, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R$ 412.673,05, tendo sido nomeado fiel depositário IVAN PEREIRA DE ALMEIDA. A presente averbação é feita em razão da responsabilidade patrimonial decretada pelo MM. Juiz no processo (CPC/2015 (Vigente), artigos 790 e 792). Data da decisão: 13/10/2025, folhas n. 1115/1116 (Obs. Decisão judicial penhora do imóvel - declarada ineficácia doação).

SUENYA DAYSE FERNANDES OLIVEIRA MESQUITA
Escrevente Autorizada

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via ri.org.br

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

SOLICITADO POR: IPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.901.710-** DATA: 09/09/2026 10:56:26