Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 9709 | ficha 1 | São Paulo, 14. SET. 1976

Imóvel: O APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO SANTA FILOMENA, à Rua PINHEIROS nº 1 186, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área total de 93,15 m2, sendo 66,62 m2 de área útil e 26,53 m2 de área comum, cabendo-lhe a fração ideal de 12,414% no terreno descrito na inscrição de condomínio 553 deste Cartório. (Contribuinte 015 046 0101 7).
Proprietários: ILDO ZATTARELLI (RG 746 282), comerciante e s/m. IGNEZ ZATTARELLI (RG 778 575), do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital, (CPF 107 785 788).
Registro anterior: Transcrição 68 320 deste Cartório.
A Oficial substituta:

Aparecida Lemes da Silva

R. 1 em 14. SET. 1976
Pelo instrumento particular de 1 de setembro de 1976, os proprietários venderam o imóvel, pelo valor de Cr$220 000,00, a FERNANDO ANTONIO BERZOTTI (RG 4 111 324 e CPF 453 458 998), maior, solteiro, comerciário, e OSWALDO BERZOTTI (RG 4 611 704), zelador e s/m. CLARICE DE SOUZA BERZOTTI, (RG 10 266 638), do lar, (CPF 846 726 418), todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.
A escrevente autorizada:

Maria Luna Vieira

R. 2 em 14. SET. 1976
Pelo instrumento particular referido no R.1, os adquirentes hipotecaram o imóvel, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para garantia da dívida de Cr$ 146 870,00, equivalentes na data do contrato a 950 UPC, pagáveis por meio de 240 prestações mensais, do valor inicial de Cr$1 956,99, a primeira das quais 30 dias da data do título, nelas incluídos juros de 8,50% ao ano.
A escrevente autorizada:

Maria Luna Vieira

9709

Av. 3 em 27. JAN. 1992
> Fica cancelada a hipoteca objeto do R.2, em virtude da quitação e autori

(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: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

zação dada pela credora, nos termos do instrumento particular de 3 de novembro de 1991.
A escrevente autorizada:

Maria Clara Figueiredo Padovan

* * *

Av.4 em 29. DEZ. 1999
Da escritura referida no registro seguinte consta que FERNANDO ANTÔNIO BERZOTTI casou-se com ANA LUIZA DIAS BERZOTTI, no regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento extraída do assento nº 8.573 de 17 de janeiro de 1981 do Cartório do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos da Comarca de São Caetano do Sul, SP.
A escrevente autorizada:

Célia Maria de Luna Egea

* * *

R.5 em 29. DEZ. 1999
Pela escritura de 17 de dezembro de 1999 lavrada no Cartório do 14º Tabelião de Notas da Capital (Lº 1.841 fls. 254) FERNANDO ANTÔNIO BERZOTTI, já qualificado, assistido de s/m ANA LUIZA DIAS BERZOTTI (RG 5.494.793 e CPF 674.259.258-34) brasileira, psicóloga, domiciliados nesta Capital, à Rua Mourato Coelho nº 1.326, **vendeu** a **metade ideal** do imóvel pelo valor de R$20.000,00 ao co-proprietário OSWALDO BERZOTTI, viúvo, aposentado, domiciliado nesta Capital, à Rua Pinheiros nº 1.186, aptº 31, já qualificado. (Valor venal proporcional R$20.752,50).
A escrevente autorizada:

Célia Maria de Luna Egea

* * *

Av.6 - **QUALIFICAÇÃO**
Em 13 de novembro de 2008 - (prenotação nº 332.307 de 29/10/2008)
Do formal de partilha referido no registro seguinte, consta a qualificação dos proprietários a seguir: **OSWALDO BERZOTTI**, CPF nº 846.726.418-72, e sua mulher **CLARICE DE SOUZA BERZOTI**, CPF nº 224.632.578-14, residente e domiciliada na Rua Pinheiros, 1.186, apto 31, cidade de São Paulo.
Escrevente autorizado:

Fábio Rubens Soares Filho

* * *

Continua na ficha 02

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: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39

R.7 - **PARTILHA**
Em 13 de novembro de 2008 - (prenotação nº 332.307 de 29/10/2008)
Conforme formal de partilha expedido em 05 de março de 2002, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e das Sucessões - Foro Regional XI - Pinheiros - desta Capital, nos autos de arrolamento (proc. nº 011.99.470840-9 - cont. 537) dos bens deixados por **CLARICE DE SOUZA BERZOTI**, já qualificada, (falecida em 02/11/1999), cuja partilha foi homologada em 11 de outubro de 2001, ***a metade ideal*** do imóvel, avaliada em R$20.752,50, ***foi partilhada*** na proporção de ***1/4*** ao viúvo-meeiro **OSWALDO BERZOTTI,** já qualificado, residente e domiciliado na Rua Francisco Pessoa, 181, apto 102, cidade de São Paulo, e ***1/12*** a cada um dos herdeiros: **FERNANDO ANTONIO BERZOTTI,** RG nº 4.111.324 SSP-SP, CPF nº 453.458.998-00, comerciário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com **ANA LUIZA DIAS BERZOTTI,** RG nº 5.494.793 SSP-SP, CPF nº 674.259.258-34, psicóloga, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Girassol, 1.233, apto 91, cidade de São Paulo; **NEUSA MARIA BOTELHO DE ABREU SAMPAIO,** RG nº 7.314.000 SSP-SP, senhora do lar, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com **AFFONSO BOTELHO DE ABREU SAMPAIO,** RG nº 5.213.461 SSP-SP, médico veterinário, brasileiros, inscritos em conjunto no CPF. sob nº 006.446.168-81, residentes e domiciliados na Rua Consolação, 1.363, apto 101, cidade de São Paulo e **NILVA APARECIDA BERZOTE SILVA,** RG nº 13.900.002-1 SSP-SP, CPF nº 029.123.838-62, empresária, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 com **JAIR BENASSI SILVA,** RG nº 8.224.556 SSP-SP, CPF nº 033.028.768-07, empresário, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Francisco Pessoa, 181, apto 102, cidade de São Paulo. (valor do patrimônio transferido R$10.376,25). (valor venal proporcional R$21.044,75).
Escrevente autorizado:

Fábio Rubens Soares Filho
* * *

Av.8 - **QUALIFICAÇÃO**
Em 18 de junho de 2009 - (prenotação nº 341.198 de 08/06/2009)
Do instrumento particular referido no registro seguinte, consta a qualificação da proprietária a seguir: **NEUSA MARIA BOTELHO DE ABREU SAMPAIO,** CPF nº 227.802.538-43.
Escrevente autorizada(o):

Silvia Regina Ruotolo
* * *

Continua no verso

cód. 0001

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: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

R.9 - **COMPRA E VENDA**
Em 18 de junho de 2009 - (prenotação n° 341.198 de 08/06/2009)
Pelo instrumento particular de 20 de maio de 2009, **NEUSA MARIA BOTELHO DE ABREU SAMPAIO,** assistida de seu marido **AFFONSO BOTELHO DE ABREU SAMPAIO,** representados por Fernando Antonio Berzotti, CPF nº 453.458.998-00, **OSWALDO BERZOTTI, FERNANDO ANTONIO BERZOTTI,** assistido de sua mulher **ANA LUIZA DIAS BERZOTTI** e **NILVA APARECIDA BERZOTE SILVA,** assistida de seu marido **JAIR BENASSI SILVA,** todos já qualificados, ***venderam*** o imóvel, pelo preço de R$120.000,00, na proporção de ***50%*** a **FRANCISCO DAS CHAGAS NEVES VIEIRA,** RG nº 36.823.481-2 SSP-SP, CPF nº 144.632.828-70, brasileiro, solteiro, maior, sócio de restaurante, residente e domiciliado na Rua Artur de Azevedo, 1063, apto 81, cidade de São Paulo e ***50%*** a **ANTONIA IVANEIDE DE BRITO VIEIRA,** RG nº 39.068.677-3 SSP-SP, CPF nº 294.587.178-50, brasileira, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada na Rua Artur de Azevedo, 1063, apto 81, cidade de São Paulo. (Base de cálculo utilizada para recolhimento do ITBI R$128.026,00).
Escrevente autorizada(o):

Silvia Regina Ruotolo
* * *

R.10 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Em 18 de junho de 2009 - (prenotação n° 341.198 de 08/06/2009)
Pelo instrumento particular referido no R.9, **FRANCISCO DAS CHAGAS NEVES VIEIRA** e **ANTONIA IVANEIDE DE BRITO VIEIRA,** já qualificados, ***alienaram fiduciariamente*** o imóvel, transferindo sua propriedade resolúvel ao **BANCO BRADESCO S/A,** inscrito no CNPJ/MF. sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, cidade de Osasco-SP, para garantia da importância de R$90.000,00, a ser paga por meio de 140 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de R$1.243,15 nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 12,15% e efetiva de 12,85%; os prêmios de seguros, vencendo-se a primeira em 20 de junho de 2009. Os devedores pagarão ainda a taxa de administração e cobrança mensal. Constam do título multa e outras condições. (Enquadramento da operação: SFH).
Escrevente autorizada(o):

Silvia Regina Ruotolo
* * *

continua na ficha 03

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: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39

Av.11 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**
Em 23 de setembro de 2013 - (prenotação nº 416.403 de 18/09/2013)
Fica ***cancelada a alienação fiduciária*** objeto do R.10, em virtude da autorização dada pelo credor, nos termos do instrumento particular de 12 de setembro de 2013.
Escrevente Autorizado:

Fábio Rubens Soares Filho

* * *

R.12 - **COMPRA E VENDA**
Em 13 de março de 2014 - (prenotação nº 424.431 de 11/03/2014)
Pela escritura pública de 24 de fevereiro de 2014, lavrada pelo 22º Tabelião de Notas da Comarca da Capital - SP, Livro nº 4229, Folhas nº 347, **FRANCISCO DAS CHAGAS NEVES VIEIRA**, sushiman, residente e domiciliado na Rua dos Pinheiros, 1186, apto. 31, cidade de São Paulo, e **ANTONIA IVANEIDE DE BRITO VIEIRA**, residente e domiciliada na Rua Carubinha, 70, apto. 302, Bloco B, cidade de São Paulo, já qualificados, ***venderam*** o imóvel, pelo preço de R$ 220.000,00, a **FRANCISCO DAS CHAGAS DE BRITO VIEIRA**, RG nº 50.529.856-SSP-SP, CPF nº 682.293.483-91, comerciante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **VANESSA CANHIN VIEIRA**, RG nº 36.395.812-SSP-SP, CPF nº 328.955.148-28, comerciante, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Vieira Portuense, 600, apto. 31, Bloco 1, cidade de São Paulo; **JOÃO BATISTA VIEIRA DOS SANTOS**, RG nº 812001000886-SSP-CE, CPF nº 385.982.213-68, comerciante, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SANDRA FEITOSA VIEIRA**, RG nº 26.171.365-6-SSP-SP, CPF nº 261.644.818-13, comerciante, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Armando Arruda Pereira, 3411, apto. 61-A, cidade de São Paulo. (valor venal de referência R$351.240,00).
Escrevente Autorizada:

Rone Cleide de Souza Almeida

* * *

R.13 - **COMPRA E VENDA**
Em 04 de dezembro de 2014 - (prenotação nº 435.871 de 02/12/2014)
Pela escritura pública de 26 de novembro de 2014, lavrada pelo 22º Tabelião de Notas da Comarca da Capital - SP, Livro nº 4288, Folhas nº 029, **FRANCISCO DAS CHAGAS DE BRITO VIEIRA** e sua mulher **VANESSA CANHIN VIEIRA**, já qualificados, ***venderam a metade ideal*** do imóvel, pelo preço de R$110.000,00, a coproprietária **SANDRA FEITOZA VIEIRA** casada com **JOÃO BATISTA VIEIRA**

continua no verso

cód. 0001

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: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39

DOS SANTOS, residentes e domiciliados na Rua dos Pinheiros, 1186, apto 31, cidade de São Paulo, já qualificados. (Valor Venal de Referência R$175.620,00).
Escrevente Autorizada:

Luciana Varga Wertheimer

* * *

Av.14 - **PENHORA**
Em 24 de fevereiro de 2023 - (prenotação n° 591.640 de 08/02/2023)
Selo Digital: 11113833115C6E0059164023W
Conforme certidão judicial expedida em 07 de fevereiro de 2023, pela 4ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 1005350-50.2022.8.26.0011) movida por **CAPITÃO ANTONIO ROSA INVESTIMENTOS SPE S/A**, CNPJ nº 29.574.451/0001-14, contra **SUZAKU PINHEIROS COZINHA JAPONESA LTDA**, CNPJ nº 37.367.460/0001-62; **JOÃO BATISTA DOS SANTOS VIEIRA**, CPF nº 385.982.213-68; e **SANDRA FEITOZA VIEIRA**, CPF nº 261.644.818-13, ***uma parte ideal correspondente a 50%*** do imóvel ***foi penhorada*** para garantia da dívida no valor de R$180.239,48, figurando como fiel depositário o proprietário e executado João Batista dos Santos Vieira.
Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari

* * *

Av.15 - **PENHORA**
Em 24 de fevereiro de 2023 - (prenotação n° 591.641 de 08/02/2023)
Selo Digital: 11113833115DD600591641231
Conforme certidão judicial expedida em 07 de fevereiro de 2023, pela 4ª Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros, da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 1005350-50.2022.8.26.0011) movida por **CAPITÃO ANTONIO ROSA INVESTIMENTOS SPE S/A**, CNPJ nº 29.574.451/0001-14, contra **SUZAKU PINHEIROS COZINHA JAPONESA LTDA**, CNPJ nº 37.367.460/0001-62; **JOÃO BATISTA DOS SANTOS VIEIRA**, CPF nº 385.982.213-68; e **SANDRA FEITOZA VIEIRA**, CPF nº 261.644.818-13, ***uma parte ideal correspondente a 50%*** do imóvel ***foi penhorada*** para garantia da dívida no valor de R$180.239,48, figurando como fiel depositária a proprietária e executada Sandra Feitoza Vieira.
Escrevente Autorizado:

Anderson Lazari

continua na ficha 04

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: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39

Av.16 - **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA**
Em 07 de março de 2025 - (prenotação nº 641.646 de 26/02/2025)
Selo Digital: 1111383311362600641646 25N
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 111138.2.0009709-15.
Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

Av.17 - **PENHORA**
Em 07 de março de 2025 - (prenotação nº 641.646 de 26/02/2025)
Selo Digital: 1111383311362700641646 25L
Conforme certidão judicial expedida em 26 de fevereiro de 2025, pela 9ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0042506-45.2024.8.26.0100) movida por **GUIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 13.691.088/0001-87, contra **FABIO FERREIRA RODRIGUES**, CPF nº 031.881.295-99; e **SANDRA FEITOZA VIEIRA**, CPF nº 261.644.818-13, o imóvel ***foi penhorado*** para garantia da dívida no valor de R$195.231,61, figurando como fiel depositária a proprietária e executada Sandra Feitoza Vieira.
Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

Av.18 - **PENHORA**
Em 07 de maio de 2025 - (prenotação nº 645.836 de 30/04/2025)
Selo Digital: 1111383311 7F6D0064583625C
Conforme certidão judicial expedida em 30 de abril de 2025, pela 6ª Vara Cível do Foro Central, de São Paulo-SP, nos autos da execução civil (Número de Ordem 0043901-72.2024.8.26.0100) movida pela **CASSEB SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 10.339.881/0001-23, contra **SANDRA FEITOZA VIEIRA**, CPF nº 261.644.818-13; e **FABIO FERREIRA RODRIGUES**, CPF nº 031.881.295-99, ***uma parte ideal correspondente a 50%*** do imóvel ***foi penhorada*** para garantia da dívida no valor de R$18.641,89, figurando como fiel depositária a

continua no verso

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

cód. 0002

SOLICITADO POR: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

proprietária e executada Sandra Feitoza Vieira.
Escrevente Autorizada:

Nicolle Pereira da Silva Leal

* * *

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: ANA - CPF/CNPJ: ***.150.678-** DATA: 29/10/2026 16:15:39