



QUALIDADE DE LEITURA

Média · Documento escaneado — OCR. · 6 página(s)

MATRÍCULA	[omitido]	CARTÓRIO / RI	[omitido] Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo
DATA DO DOCUMENTO	17/09/2026	DATA DESTA ANÁLISE	17/09/2026

Sobre este relatório. A sinalização de riscos abaixo baseia-se apenas no documento que você enviou e retrata o que constava na matrícula na data em que ele foi emitido. O documento válido para fins oficiais é a certidão de inteiro teor emitida pelo cartório; confirme a situação com certidão atualizada no momento de fechar o negócio. Este relatório não substitui a atuação de advogado especializado em direito imobiliário.

RESULTADO GERAL

Alto Risco

Este imóvel apresenta **risco grave** identificado na matrícula. A aquisição, nas condições atuais, representa risco real de perda patrimonial. Não assine documentos nem efetue pagamentos antes de esclarecer os itens de Alto risco com advogado especializado em direito imobiliário.

RESUMO DOS ITENS ANALISADOS POR RELEVÂNCIA

1	Penhora Registrada sobre o Imóvel (Av.13)	Alto risco
2	Penhora Anterior Registrada sobre o Imóvel (Av.11)	Alto risco
3	Averbação Premonitória de Ajuizamento de Execução (Av.10)	Alto risco
4	Titularidade Registral e Cadeia de Transmissões	Moderado
5	Hipoteca Cancelada e Cessão de Crédito (R.3 / Av.4 / Av.5 / Av.6)	Baixo risco
6	Averbações Cadastrais (Av.2 / Av.7 / Av.9 / Av.12)	Baixo risco
7	Qualidade e Atualidade da Certidão	Baixo risco

COMO USAR ESTE RELATÓRIO

Os itens estão ordenados por relevância — leia primeiro os de Alto risco, que exigem ação imediata. Itens Moderados merecem verificação antes de fechar negócio. Itens de Baixo risco estão regularizados. Nenhuma decisão deve ser tomada com base exclusiva neste documento.

O QUE SIGNIFICA CADA CLASSIFICAÇÃO

**Alto**

Foi identificado registro ou averbação que pode comprometer a aquisição do imóvel ou causar prejuízo a quem pretende adquirir. Exige resolução ou ao menos verificação antes de qualquer negociação.

Moderado

Foi identificada limitação ou situação relevante que não impede a negociação, mas que precisa ser conhecida e considerada por quem pretende adquirir o imóvel antes de decidir.

Não verificável

Um trecho do documento determinante para esta verificação estava ilegível; a sinalização não pôde ser concluída neste ponto.

Baixo

Nenhum registro ou averbação com impacto prático relevante para a negociação foi identificado neste item.



ITEM 1

Penhora Registrada sobre o Imóvel (Av.13)

Classificação de risco: Alto risco

Este imóvel está penhorado. Isso quer dizer que um juiz determinou que o apartamento fica reservado para pagar uma dívida de uma das proprietárias, e o bem já está comprometido como garantia de um processo de execução em andamento. Quem adquirir o imóvel nessa condição corre sério risco de vê-lo levado a leilão judicial para satisfazer essa dívida, e a compra tem probabilidade elevada de ser declarada ineficaz perante o credor. A restrição está ativa: a matrícula não registra cancelamento, levantamento ou substituição. A própria executada foi nomeada fiel depositária, o que indica que ela permanece na posse do bem enquanto o processo corre.

DESCRIÇÃO TÉCNICA: O Av.13, averbado em 12 de março de 2026 (prenotação nº [omitido] de 05/03/2026, selo digital nº [omitido]), registra **penhora** sobre o imóvel, conforme certidão judicial expedida em 05 de março de 2026 pela 2ª Vara Cível de [omitido], nos autos da execução civil sob Número de Ordem [omitido], movida por [Exequente A], CPF nº [CPF omitido], contra [Titular 2], CPF nº [CPF omitido]. A penhora garante dívida de R\$ 300.499,70, figurando a executada como fiel depositária. [Titular 2] consta no R.8 como cônjuge do adquirente [Titular 1], casados sob o regime da comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77 — condição que, por força do regime, a torna coproprietária e explica a constrição sobre a totalidade do bem. Até a data de expedição da certidão, a matrícula não registra cancelamento, levantamento, substituição de penhora ou quitação da dívida.

O processo pode ter tido desdobramentos posteriores ainda não averbados.

O QUE FAZER: É essencial verificar o andamento atual do processo nº [omitido], em curso na 2ª Vara Cível de [omitido], para apurar se houve quitação, substituição da penhora, embargos com efeito suspensivo ou designação de leilão. Somente após esse levantamento é possível avaliar se o risco permanece, foi agravado ou eliminado. Recomenda-se não assumir compromisso contratual nem efetuar pagamento enquanto a penhora não for cancelada por averbação na matrícula.

ITEM 2

Penhora Anterior Registrada sobre o Imóvel (Av.11)

Classificação de risco: Alto risco

Além da penhora descrita no Av.13, o imóvel já havia sido penhorado antes, em outro processo, para garantir uma segunda dívida. Há, portanto, pelo menos dois credores diferentes com direito judicialmente anotado sobre este apartamento, e o valor total comprometido supera bastante os R\$ 300 mil da penhora mais recente. Quando um imóvel acumula penhoras de processos distintos, o cenário para quem pretende adquirir se agrava: o eventual leilão atende primeiro ao credor com preferência, e os demais permanecem com seus direitos sobre o produto da venda



ou sobre o próprio bem. Aqui também a proprietária foi nomeada fiel depositária, e não há registro de baixa.

DESCRIÇÃO TÉCNICA: O Av.11, averbado em 27 de março de 2025 (prenotação nº [omitido] de 27/02/2025, selo digital nº [omitido]), registra **penhora** sobre o imóvel, conforme certidão judicial expedida em 27 de fevereiro de 2025 pela 1ª Vara Cível de [omitido], nos autos da execução civil sob Número de Ordem [omitido], movida por [Exequente B], CPF nº [CPF omitido], [Exequente C], CPF nº [CPF omitido], e [Exequente D], CNPJ nº [omitido], contra [Titular 2], CPF nº [CPF omitido], [Titular 1], CPF nº [CPF omitido], [Empresa Executada 1], CNPJ nº [omitido], e [Empresa Executada 2], CNPJ nº [omitido]. A penhora garante dívida de R\$ 171.516,70, figurando como fiel depositária a proprietária e executada [Titular 2]. Ambos os titulares registraes figuram no polo passivo desta execução.

Até a data de expedição da certidão, a matrícula não registra cancelamento, levantamento ou quitação referente a esta penhora, e o processo pode ter tido desdobramentos posteriores ainda não averbados.

O QUE FAZER: Convém verificar o andamento atual do processo nº [omitido], em curso na 1ª Vara Cível de [omitido], apurando se a penhora subsiste, se houve leilão designado ou se o débito foi satisfeito. É prudente considerar a concorrência entre esta penhora e a registrada no Av.13, pois a ordem de preferência entre credores altera diretamente o cenário de qualquer aquisição. O ideal é que a pendência esteja integralmente resolvida e baixada na matrícula antes de qualquer contrato.

ITEM 3

Averbação Premonitória de Ajuizamento de Execução (Av.10)

Classificação de risco: Alto risco

Existe ainda uma terceira anotação judicial sobre o imóvel, de natureza diferente das penhoras. O credor de uma ação de execução comunicou ao cartório que o processo existe, justamente para dar publicidade de que os devedores estão sendo cobrados. O efeito prático é sério: qualquer venda do imóvel feita depois dessa anotação presume-se **fraude à execução**, e o adquirente passa a ter contra si o ônus de provar boa-fé, o que é muito difícil quando a informação está publicamente registrada na matrícula. Isso não significa que o bem já esteja perdido, porque a declaração de ineficácia da venda depende de decisão judicial e há margem processual para defesa. Ainda assim, o valor da causa é expressivo, superior a R\$ 5,7 milhões, e quem adquirir o imóvel sem resolver essa questão corre sério risco de perder o bem.



DESCRIÇÃO TÉCNICA: O Av.10, averbado em 19 de março de 2025 (prenotação nº [omitido] de 19/02/2025, selo digital nº [omitido]), constitui **averbação premonitória** nos termos do artigo 828 do Código de Processo Civil, lavrada a requerimento datado de 18 de fevereiro de 2025 e com base em certidão judicial expedida em 17 de fevereiro de 2025 pelo Cartório da 1ª Vara Cível de [omitido]. Consta que foi ajuizada ação de execução, distribuída em 17/12/2014 e admitida em juízo, sob nº [omitido], requerida pela [Exequente E], CNPJ nº [omitido], em face de [Executado 1], CPF nº [CPF omitido]; [Empresa Executada 1], CNPJ nº [omitido]; [Executado 2], CPF nº [CPF omitido]; [Executado 3], CPF nº [CPF omitido]; [Executado 4], CPF nº [CPF omitido]; [Titular 2], CPF nº [CPF omitido]; [Executado 5], CPF nº [CPF omitido]; e [Empresa Executada 2], CNPJ nº [omitido]. O valor atribuído à causa é de R\$ 5.750.940,66. Nos termos do artigo 828, §4º, combinado com o artigo 792, §3º, do Código de Processo Civil, presume-se em fraude à execução a alienação ou oneração do bem realizada após a averbação, com inversão do ônus da prova em desfavor do adquirente.

[Titular 2], cotitular do imóvel, figura expressamente no polo passivo; quanto aos demais executados de sobrenome comum, não foi possível confirmar na certidão analisada qualquer vínculo com a titularidade registral deste imóvel. Até a data de expedição da certidão, a matrícula não registra cancelamento, quitação ou levantamento desta averbação, e o processo pode ter tido desdobramentos posteriores ainda não averbados.

O QUE FAZER: Recomenda-se verificar o andamento atual do processo nº [omitido], na 1ª Vara Cível de [omitido], para apurar se houve extinção, acordo, garantia suficiente prestada por outros bens ou penhora efetivada sobre este imóvel. É prudente confirmar a situação atual do gravame antes de qualquer negociação, pois, enquanto a averbação permanecer ativa na matrícula, a aquisição fica sujeita à presunção legal de fraude à execução.

ITEM 4

Titularidade Registral e Cadeia de Transmissões

Classificação de risco: Moderado

O apartamento pertence a duas pessoas: [Titular 1] e [Titular 2], marido e mulher, casados sob o regime da comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77, ambos nomeados como adquirentes no ato de compra. A titularidade em si é formalmente regular e não apresenta irregularidade de registro. O ponto de atenção é temporal: a aquisição tem data de 1999 — há mais de 27 anos — e desde então nenhum ato da matrícula confirmou a situação pessoal dos proprietários. Quanto maior esse intervalo, maior a chance de eventos que não chegaram ao cartório, como falecimento ou alteração da capacidade civil. Como o imóvel é de titularidade conjunta, a venda depende da manifestação válida de ambos.



DESCRIÇÃO TÉCNICA: O R.8 registra que, pela escritura de 13 de maio de 1999 lavrada no [omitido] Tabelião de Notas da Capital (Livro [omitido], folhas [omitido]), [Proprietário anterior 1] e [Proprietário anterior 2] venderam o imóvel, pelo valor de R\$ 105.000,00, a [Titular 1] e [Titular 2], casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77. A data do registro do R.8 não pôde ser confirmada com segurança em razão do estado da digitalização da ficha; consta, porém, que o Av.7, imediatamente anterior, foi averbado em 24 de maio de 1999, e a escritura foi lavrada em 13 de maio de 1999. Não há na matrícula qualquer ato posterior de transmissão de propriedade, partilha, separação, divórcio, averbação de óbito ou registro de **inventário**. Há, portanto, dois titulares registrados, em regime de comunhão de bens, sem individualização de frações ideais.

Ambos figuram como executados na ação objeto do Av.11, e [Titular 2] figura também nas ações objeto do Av.10 e do Av.13.

O QUE FAZER: Não há irregularidade formal a sanar na titularidade. Considerando que a aquisição tem data de 1999 — há mais de 27 anos — e que nenhum ato posterior atualiza a situação pessoal dos proprietários, é prudente confirmar se ambos os titulares estão vivos e em plena capacidade civil antes de avançar. Caso algum deles tenha falecido, será preciso identificar os herdeiros e verificar se o inventário e a respectiva **partilha** foram concluídos e averbados, com a consequente **transmissão causa mortis** formalizada.

ITEM 5

Hipoteca Cancelada e Cessão de Crédito (R.3 / Av.4 / Av.5 / Av.6)

Classificação de risco: Baixo risco

O apartamento teve uma hipoteca no passado, constituída em favor da construtora que o vendeu em 1988 e depois transferida a instituição financeira. Essa garantia já foi cancelada em 1999, com autorização expressa do credor averbada na matrícula. Trata-se de histórico encerrado, sem qualquer efeito atual sobre o imóvel.

DESCRIÇÃO TÉCNICA: O R.3 registrou **hipoteca** constituída pelos então adquirentes [Proprietário anterior 1] e [Proprietário anterior 2] em favor da transmitente [Empresa Vendedora], para garantia de dívida de Cz\$ 2.984.700,00, pagável em 180 prestações mensais com valor inicial de Cz\$ 42.671,49, juros à taxa nominal de 10,500% e efetiva de 11,020% ao ano, primeiro vencimento em 21 de fevereiro de 1988 e atualização do saldo devedor pelo índice de correção da poupança. O Av.4 consignou a cessão dos direitos creditórios decorrentes do R.3 ao Itaú S/A Crédito Imobiliário (CGC [omitido]). O Av.5, de 26 de abril de 1999, registrou a incorporação do Itaú S/A Crédito Imobiliário pelo Banco Itaú S/A, conforme atas de AGE de [data não confirmada na leitura] e de AGOE de [data não confirmada na leitura], registradas na JUCESP sob nºs [omitido] e [omitido]. O Av.6, de 26 de abril de 1999, cancelou a hipoteca objeto do R.3 em virtude de autorização dada pelo credor nos termos do instrumento particular de 9 de março de 1999.

O gravame está formalmente baixado na matrícula.



ITEM 6

Averbações Cadastrais (Av.2 / Av.7 / Av.9 / Av.12)**Classificação de risco: Baixo risco**

A matrícula contém anotações de caráter puramente administrativo e cadastral, que não criam ônus nem restrições sobre o imóvel. Elas registram o pacto antenupcial dos primeiros adquirentes, o número de contribuinte municipal da unidade, o código nacional da matrícula e o CEP do endereço. Nada aqui representa risco para quem pretende adquirir.

DESCRIÇÃO TÉCNICA: O Av.2, de 2 de fevereiro de 1988, consigna que o regime de bens do casamento dos então adquirentes foi convencionado em pacto antenupcial registrado sob nº [omitido] no [omitido] Cartório de Registro de Imóveis. O Av.7, de 24 de maio de 1999, registra que o imóvel se acha lançado pela Prefeitura da Capital no cadastro de contribuintes sob nº [omitido]. O Av.9, de 19 de março de 2025 (prenotação nº [omitido] de 19/02/2025, selo digital nº [omitido]), atribui à matrícula o Código Nacional de Matrícula nº [omitido], nos termos do Provimento nº 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça. O Av.12, de 12 de março de 2026 (prenotação nº [omitido] de 05/03/2026, selo digital nº [omitido]), averba, nos termos do artigo 440-AQ, §1º, "a", do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça — Foro Extrajudicial, que o imóvel está cadastrado no CEP nº [omitido].

Todos são atos declaratórios ou de natureza cadastral, sem conteúdo restritivo.

ITEM 7

Qualidade e Atualidade da Certidão**Classificação de risco: Baixo risco**

A certidão analisada foi expedida no mesmo dia desta análise, o que significa que você está lendo a fotografia mais recente possível da matrícula. Tudo o que o cartório registrou até o último dia útil anterior à expedição está refletido neste documento. Alguns trechos do arquivo digitalizado, porém, apresentam sobreposição de marca d'água e ruído de digitalização, o que dificultou — sem impedir — a leitura de partes do texto. Detalhes secundários de algumas averbações podem não ter sido captados com total segurança.



DESCRIÇÃO TÉCNICA: A certidão de inteiro teor da matrícula nº [omitido] foi expedida pelo [omitido] Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo em 17 de setembro de 2026, sob pedido nº [omitido], selo digital nº [omitido], com Código Nacional de Matrícula (CNM) nº [omitido]. Na data desta análise não há defasagem temporal relevante, e o próprio texto de encerramento consigna que a certidão retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição. A menção "FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO" confirma que a sequência registral foi reproduzida integralmente até o último ato. As expressões "continua no verso" e "continua na ficha" são convenção gráfica dos formulários cartorários frente e verso, acompanhadas de assinaturas e selos de encerramento, e não indicam documento incompleto.

A legibilidade reduzida de partes do documento, provavelmente decorrente da marca d'água do sistema RI Digital/ONR sobreposta ao texto, permitiu extrair o conteúdo essencial de todos os atos, mas não a confirmação segura de condições acessórias e detalhes complementares em alguns deles.

O QUE FAZER: A certidão está atual e é adequada como base de análise. Caso algum detalhe acessório das averbações se torne relevante no curso da negociação, convém solicitar nova certidão de inteiro teor em melhor qualidade de reprodução, o que pode ser feito online pelo site do próprio cartório ou por plataformas como registradores.org.br, além da opção presencial.

ITEM 8

Informações do Imóvel e Detalhes Registrais

A seguir estão as informações de identificação do imóvel e o histórico dos atos registrados na matrícula.

DESCRIÇÃO TÉCNICA: O imóvel objeto da matrícula nº [omitido] é um apartamento situado na Vila Madalena, São Paulo/SP, com área útil própria de 101,05 m², área comum de 35,076 m² e área total de 136,126 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2413% no terreno descrito na matrícula nº [omitido] do mesmo Cartório, na qual, sob o nº 5, foi registrada a especificação de condomínio do edifício. O terreno está lançado sob o contribuinte nº [omitido] e a unidade autônoma, conforme Av.7, sob o contribuinte nº [omitido]. O CEP averbado é [omitido]. A matrícula foi aberta em 2 de fevereiro de 1988, tendo como proprietária originária [Empresa Vendedora], CGC [omitido]. Registro anterior: R.4/[omitido] de 17 de novembro de 1982; R.4/[omitido] de 5 de outubro de 1982; R.2/[omitido] de 4 de outubro de 1982; R.5/[omitido] de 26 de outubro de 1982; R.1/[omitido], R.1/[omitido] e R.1/[omitido] de 5 de outubro de 1982; e matrícula nº [omitido] deste Cartório.

Consta do R.1 que o valor da venda de 1988 incluía as vagas de garagem objeto das matrículas nºs [omitido] e [omitido], unidades autônomas distintas, não abrangidas por esta matrícula e não analisadas neste relatório.



CADEIA DOMINIAL

Abertura — 02/02/1988, abertura da matrícula com titularidade de [Empresa Vendedora].

- R.1 — 02/02/1988, compra e venda por instrumento particular de 21/01/1988, pelo valor de Cz\$ 4.084.700,00, a [Proprietário anterior 1] e [Proprietário anterior 2].
- Av.2 — 02/02/1988, pacto antenupcial dos adquirentes registrado sob nº [omitido] no [omitido] Cartório de Registro de Imóveis.
- R.3 — 02/02/1988, hipoteca em favor de [Empresa Vendedora], no valor de Cz\$ 2.984.700,00.
- Av.4 — cessão dos direitos creditórios do R.3 ao Itaú S/A Crédito Imobiliário.
- Av.5 — 26/04/1999, incorporação do Itaú S/A Crédito Imobiliário pelo Banco Itaú S/A.
- Av.6 — 26/04/1999, cancelamento da hipoteca do R.3 por autorização do credor.
- Av.7 — 24/05/1999, lançamento fiscal da unidade sob contribuinte nº [omitido].
- R.8 — escritura de 13/05/1999, compra e venda pelo valor de R\$ 105.000,00 a [Titular 1] e [Titular 2] (data do registro não confirmada na leitura).
- Av.9 — 19/03/2025, atribuição do Código Nacional de Matrícula nº [omitido].
- Av.10 — 19/03/2025, averbação premonitória da execução nº [omitido], valor da causa de R\$ 5.750.940,66.
- Av.11 — 27/03/2025, penhora na execução nº [omitido], no valor de R\$ 171.516,70.
- Av.12 — 12/03/2026, averbação do CEP nº [omitido].
- Av.13 — 12/03/2026, penhora na execução nº [omitido], no valor de R\$ 300.499,70.

Não há transmissão posterior registrada; permanecem como titulares os dois adquirentes do R.8, sem individualização de frações ideais, por força do regime de comunhão de bens.

Conclusão

Este apartamento na Vila Madalena tem titularidade formalmente regular e histórico de transmissões sem falhas, com hipoteca antiga já cancelada. O problema está nos ônus atuais: a matrícula acumula duas penhoras vigentes — R\$ 171.516,70 no Av.11 e R\$ 300.499,70 no Av.13 — e uma averbação premonitória de execução com valor de causa de R\$ 5.750.940,66 no Av.10, todas envolvendo os titulares registraes e nenhuma com baixa averbada. Nesse cenário, qualquer aquisição fica sujeita à presunção de fraude à execução e ao risco concreto de leilão judicial do bem. Não é recomendável avançar na negociação enquanto os três processos, em curso nas 1ª e 2ª Varas Cíveis de [omitido], não forem esclarecidos e as constrições canceladas na matrícula. O passo seguinte é consultar advogado especializado em direito imobiliário para examinar os autos e a ordem de preferência entre os credores, além de confirmar a situação pessoal dos titulares, antes de qualquer proposta ou pagamento.