

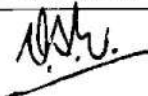
O 14º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

CNM: 111211.2.0014603-89

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo



matrícula  
14.603

ficha  
1

São Paulo, 24 de junho de 1977

**IMÓVEL:- Avenida Nhandú, em Indianópolis- 24º Subdistrito.-**

**UM TERRENO** medindo 5,55ms de frente, por 34,20ms da frente - aos fundos, em ambos os lados, e 5,00ms de fundos, confrontando sempre com sucessores de Armando Sartorelli ou quem de direito, perfazendo a área total de 181,26ms².-

**CONTRIBUINTE:- 047.008.0038.-**

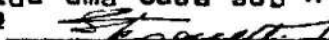
**REGISTRO ANTERIOR:- 16.996 de 1ª Circ. d/Capital.-**

**PROPRIETÁRIO:- ARMANDO SARTORELLI (espólio).-**

O escr. autº  (Guimério Scaquetti)

Av.1/14.603, em 24 de junho de 1977.-

Do formal de partilha expedido em 22/3/77 pelo Juízo de Direito da 6ª Vara da Fam. e das Suc. d/Cap. nos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de ARMANDO SARTORELLI, e da certidão nº 22.242 de 14/4/77 da Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que no terreno objeto d/matricula, foi construída uma casa sob nº 986 da Avenida Nhandú.-

O escr. autº  (Guimério Scaquetti)

R-2/14.603, em 24 de junho de 1977.-

**TÍTULO:- Partilha.-**


Conforme formal de partilha expedido em 22/3/1977, pelo Juízo de Direito da 6ª Vara da Fam. e das Suc. d/Capital, nos autos de arrolamento dos bens deixados por falecimento de ARMANDO SARTORELLI, fora casado com Esther Oliveira Sartorelli, falecido em 3/11/1974, o imóvel de presente matrícula no valor de R\$28.774,00 (vinte e oito mil, setecentos e setenta e quatro cruzeiros), foi partilhado a ESTHER OLIVEIRA SARTORELLI, brasileira, viúva, do lar, res. e dom. nesta Capital à Avenida Nhandú nº 986.-

O escr. autº  (Guimério Scaquetti)

R.3/14.603, em 24 de abril de 1.978

**TÍTULO -Venda e compra.**

Por escritura de 5 de abril de 1.978, de notas do 30º Bscrição d/ Capital (livro-027 fls.274) ESTHER OLIVEIRA SARTORELLI - que também se assina ESTHER OLIVEIRA SARTORELLI (RG.6.820.475=CIC.844.527.368-53) (acima qualificada) transmitiu por venda feita a EDSON ZANI (RG.4.596.741/CIC.381.134.908-25) - brasileiro, solt.maior, bancário, res.e doms. n/Capital, à Av. Nhandú n.989, pelo valor de CR\$475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil cruzeiros) o imóvel da presente matrícula.

A escr. autº  (Satiko Taniguchi).

Cont. no verso.-

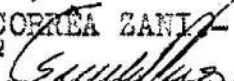
CNM: 111211.2.0014603-89

matricula  
14.603

ficha  
verso 1

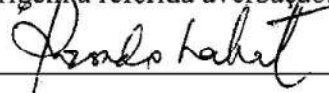
continuação.-

Av.4 /14.603, em 14 de abril de 1.982.-

Do requerimento de 26-3-82, e da Certidão subscrita em - / - 25-8-79, pelo Escrevente autorizado Minoru Enomoto, do Cartório de Registro Civil do 24º Subdistrito (Indianópolis), desta Capital, apresentada em xerocópia autenticada pelo 21º -- Escrivão de Notas desta Capital, do termo de casamento nº -- 4.602, verifica-se que o estado civil atual de EDSON ZANI, -- é o de casado, em virtude de ter contraído matrimônio com -- VERA LÚCIA CORREA ZANI.  
O Escr. autº  (Geraldo Ramos).-

Av.5/14.603, em 05 de maio de 2.010.

Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6.015/73, para ficar constando, da averbação nº 4, que EDSON ZANI casou-se com VERA LUCIA CORREA ZANI, no regime da **comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 1.894 neste Registro**, conforme se verifica do microfilme do título (filme 19584, rolo 1094), que deu origem à referida averbação, ficando, portanto, sanada esta omissão.

O Oficial  (Ricardo Nahat).

Av.6/14.603, em 05 de maio de 2.010.

À vista da escritura de 25 de março de 2010 do 29º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 0720, págs. 295/298) e da cédula de identidade expedida pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, apresentada em cópia autenticada pelo 10º Tabelião de Notas desta Capital, faço constar que VERA LÚCIA CORREA ZANI é brasileira, secretária executiva e portadora do RG nº 7.955.741.

O Escr. Autº  (Fábio Cristians Franciulli).

Av.7/14.603, em 05 de maio de 2.010.

À vista da mesma escritura e do cartão de identificação expedido pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal, apresentado em cópia autenticada pelo 10º Tabelião de Notas desta Capital, faço constar que VERA LÚCIA CORREA ZANI é portadora do CPF nº 007.000.728-45.

O Escr. Autº  (Fábio Cristians Franciulli).

- continua na ficha nº 02 -

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/XGJZZ-CTZVC-WRYL9-625E5>.

CNM: 111211.2.0014603-89

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERALmatrícula  
14.603ficha  
0214<sup>o</sup> Oficial de  
Registro de Imóveis  
de São Paulo

São Paulo, 05 de maio de 2.010

R.8/14.603, em 05 de maio de 2.010.

**TÍTULO:- DOAÇÃO.**

Por escritura de 25 de março de 2010 do 29º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 0720, págs. 295/298), EDSON ZANI, comerciante, RG nº 4.596.741-SSP/SP, CPF nº 381.134.908-25 e sua mulher VERA LÚCIA CORREA ZANI, secretária executiva, RG nº 7.955.741-SSP/SP, CPF nº 007.000.728-45, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 1.894 neste Registro, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Paracatu nº 575, aptº 64, Jabaquara, **doaram a RODRIGO TADEU CORREA ZANI**, brasileiro, solteiro, menor impúbere, com 14 anos de idade, estudante, RG nº 39.845.684-7-SSP/SP, CPF nº 426.723.958-45, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Paracatu nº 575, aptº 64, Parque Imperial, representado por seus pais os ora doadores, já qualificados, o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$261.213,00 (duzentos e sessenta e um mil, duzentos e treze reais), lançado pelo contribuinte nº 047.008.0038-0.

O Escr. Aut.  (Fábio Christians Franciulli).

Prenotação nº 874:992 de 07 de dezembro de 2022.

R.9/14.603, em 16 de dezembro de 2.022.

**ÔNUS:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Por instrumento particular de 29 de novembro de 2022, com força de escritura pública, RODRIGO TADEU CORREA ZANI, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 39.845.684-7-SSP/SP, CPF nº 426.723.958-45, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Paracatu nº 575, aptº 64, Parque Imperial, **deu em alienação fiduciária** ao ITAU UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, o imóvel desta matrícula, para garantia do empréstimo representado pela cédula de crédito bancário nº 10179532602, emitida por RODRIGO TADEU CORREA ZANI, já qualificado, no valor de R\$874.085,10 (oitocentos e setenta e quatro mil e oitenta e cinco reais e dez centavos), pagável nas seguintes condições: Valor do empréstimo: R\$844.787,46. IOF (quando financiado): R\$29.297,64. Valor total do empréstimo (saldo devedor): R\$874.085,10. Taxas anuais de juros: efetiva de 18,4000% e nominal de 17,0092%. Taxas mensais de juros: efetiva e nominal de 1,4174%. Prazo de amortização (número de prestações): 180 meses. Sistema de Amortização: Tabela Price. Data de vencimento da 1ª prestação: 30 dias após a data de liberação de recursos ao cliente. Data máxima de vencimento desta operação: 28 de fevereiro de 2038. Dia de vencimento das prestações: o mesmo dia da data de liberação dos recursos ao cliente nos meses subsequentes. Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente. Custo Efetivo Total (CET): anual de 19,3100% e mensal de 1,4800%. Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$1.170,26. Valor estimado da prestação mensal na data do instrumento: R\$13.457,95. Valor da cota de amortização do empréstimo: R\$1.068,33. Valor dos juros remuneratórios:

- continua no verso -


CNM: 111211.2.0014603-89

matrícula  
**14.603**

ficha  
**02**  
verso

- continuação -

R\$12.389,62. Valor estimado do imposto sobre operações financeiras (IOF): R\$29.297,64. Valor a ser liberado (entregue) ao cliente: valor do empréstimo, deduzido do IOF, quando não financiado: R\$844.787,46. Prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias, tendo sido o imóvel avaliado em R\$1.460.000,00, ficando as partes sujeitas ainda às demais condições constantes do instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. Foi apresentada a via não negociável.

Escr. Autª.  (Fábio Christians Franciulli).

Prenotação nº 946.636 de 03 de fevereiro de 2025.  
Av.10/14.603, em 11 de fevereiro de 2026.

Conforme requerimento de 22 de janeiro de 2026, enviado por protocolo eletrônico, nos termos do Provimento CG 11/2013 da Corregedoria Geral da Justiça, publicado no Diário da Justiça Eletrônica de 24 de abril de 2013, e certidões integrantes do processo autuado sob nº 11033/2025, neste Registro, a propriedade do imóvel desta matrícula, consolidou-se pelo valor de R\$1.460.000,00 (um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais), em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, face não haver o fiduciante RODRIGO TADEU CORREA ZANI, CPF nº 426.723.958-45, efetuado o pagamento do débito em atraso, apesar de regularmente intimado, nos termos dos artigos 26 e 26-A da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e aprimorados pela Lei nº 14.711 de 30 de outubro de 2023, ficando o credor fiduciário com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere os artigos 27 e 27-A, aprimorados pelo artigo 2º das mesmas Leis. Sendo o imóvel lançado com o Código de Endereçamento Postal - CEP nº 04059-003.

Selo Digital: 111211331HI001302128XQ26G.

A Escr. Autª.  (Vanessa Angelo Gonçalves).





**14º Registro de Imóveis**  
 Rua Jundiá, 50 - 7º andar - Ibirapuera  
 Oficial: Ricardo Nahat  
 Substituto: Fabio Cristians Franciulli  
 Substituta: Julia Eiko Yuasa  
 Substituta: Ariane de Jesus Delgado

**CERTIDÃO DE MATRÍCULA**

A presente certidão foi extraída sob forma de documentação eletrônica mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da medida Provisória nº2.200-2, de 24/08/01, devendo para validade ser conservado em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973 de 31 de dezembro de 1.973. O referido é verdade e da fé.

**O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADO DIGITALMENTE)**

São Paulo, 11 de fevereiro de 2026

**PRAZO DE VALIDADE**

Para fim de alienação e oneração, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, a contar da data da sua emissão, sem reserva de prioridade, nos termos do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 60 do Capítulo XVI do Provimento CGJ nº 58/1989, com redação do Provimento 56/2019 (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

**OBSERVAÇÃO**

Integram a Circunscrição deste serviço registral os seguintes subdistritos:

- (a) Saúde, a partir de 21 de novembro de 1942 (Dec nº13.012 de 24 de outubro de 1942).
- (b) Indianópolis, a partir de 14 de maio de 1954 (Lei nº2.532, de 13 de janeiro de 1954).

Ambos tendo pertencido anteriormente ao 11º Registro de Imóveis desta Capital, antes 1º registro de Imóveis.

Cartório	R\$: 44,20
Estado	R\$: 12,56
Ipesp	R\$: 8,60
Sinoreg	R\$: 2,33
Tribunal de Justiça	R\$: 3,03
Município	R\$: 0,90
MP	R\$: 2,12
Total	R\$: 73,74

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta Serventia,

acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br> disponível em até 24 horas conforme normativa do TJSP.



Selo: 1112113C3FS001302129FO26A



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XGJZZ-CTZVC-WRYL9-625E5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

VANESSA ANGELO GONCALVES (CPF \*\*\*.981.698-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/XGJZZ-CTZVC-WRYL9-625E5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>