



11RI 01563442

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: 111179.2.0091466-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula

91.466

ficha

01

São Paulo, 17 de dezembro de 1980

**IMÓVEL**:- PREDIO e terreno a rua Palmeiral, antiga rua 2, nº 279, no Jardim Florida, antigo Sítio dos Cordeiros, 29º Subdistrito Santo Amaro, medindo o terreno que se localizado no lado direito de quem da rua João de Pontes entra na rua Palmeira, distante 70 m mais ou menos do eixo da rua João de Pontes, 22,54 m de frente, por 54,25 m do lado direito de quem da rua olha o terreno, por 42,81 m do lado esquerdo e 15,97 m e 23,05 m nos fundos, por uma linha quebrada, perfazendo a área de 1.425 m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da rua olha o terreno com o predio da rua João de Pontes nº 54, do lado esquerdo com o predio da rua Palmeiral nº 263, e nos fundos com os predios da rua Palmeiral nº 263, e nos fundos com os predios da rua Jose Morales Lopes nº 181 e 221. **CONTRIBUINTE**:- 088.265.0042.

**PROPRIETARIO**:- HEINZ KLUGLING, proprietário, e sua mulher HILDE KLUGLING, de prendas domesticas, alemães, domiciliados nesta Capital,-- casados no regime de sepração de bens.

**REGISTRO ANTERIOR**:- Transcrição 124.809, deste Registro.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA  
Oficial

R.1/91.466:- Pelo formal de partilha de 29 de setembro de 1.980, do Cartorio do 1º Oficio Distrital Santo Amaro, desta Capital, expedido nos autos de arrolamento nº 5643/78, dos bens deixados por HEINZ KLUGLING, falecido em 23 de outubro de 1.980, a METADE IDEAL do imóvel foi ADJUDICADA ao herdeiro PETER BOOCK KLUGLING, (RG.4.394.001 e CIC. 392.058.788-04), do comercio, casado com ANNA LYDIA ASLANOFF KLUGLING, (RG. 2.853.130), do lar, brasileiros, domiciliados nesta Capital.- Sentença de 09 de junho de 1.980. Valor R\$648.265,00. Data da matricula.

MARIA DA GLÓRIA COTRIM BARBOSA  
Oficial

Av.2/91.466:- Da escritura de 15 de dezembro de 1.981, do 20º Cartorio de Notas desta Capital, (livro 966, fls. 66), e dos avisos-recibos do imposto de 1.968 e 1.981, verifica-se que a Rua Palmeiral, denominada-se atualmente **RUA CARLO RAINALDI**.-

Data:- 02 de abril de 1.982.

RUTE CALEMI ZANDONA  
Oficial Maior Subst.

R.3/91.466:- Por escritura de 15 de dezembro de 1.981, do 20º Cartorio de Notas desta Capital, (livro 966, fls. 66), os proprietários:-- PETER BOOCK KLUGLING e sua mulher ANNA LYDIA ASIANOFF KLUGLING, já qualificados, **DOARAM** a sua METADE IDEAL no imóvel, a HILDE BOOCK KLUGLING, (RG. 848.546 e RE. 180.223, CIC 024.083.178-00), alemã, viúva, do comercio, domiciliada nesta Capital. Valor Cr.\$2.847.158,50.-

Data:- 02 de abril de 1.982.

RUTE CALEMI ZANDONA  
Oficial Maior Subst.

continua no verso



11RI 01563442

CNM: 111179.2.0091466-85

matrícula  
91.466ficha  
01  
verso

Av.1/91.466:- Por escritura de 20 de junho de 2008, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3224, folhas 367/371, e de conformidade com a certidão de dados cadastrais expedida em 03/07/2008, via Internet, e recibo de imposto de 1995, ambos expedidos pela PMSF, procede-se a presente para constar que: a) o número completo do contribuinte do imóvel desta matrícula é 088.265.0042-8, e não como constou; b) o prédio 279 da Rua Carlo Rainaldi teve sua numeração alterada para 293; e c) o prédio é lançado com a área construída de 400,00m². A inserção da área construída é feita por não constar nos assentos registrários, até a presente data, a área construída do prédio.-

Data: 08 de julho de 2008.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Av.5/91.466:- Por escritura de 20 de junho de 2008, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3224, folhas 367/371, e de conformidade com a cédula de identidade de estrangeiro expedida pela SE/DPMAF/DPF, procede-se a presente para constar que HILDE BOOCK KLUGLING é atualmente portadora do RNE sob o nº W424946-V.

Data: 08 de julho de 2008.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

R.6/91.466:- Por escritura de 20 de junho de 2008, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3224, folhas 367/371, HILDE BOOCK KLUGLING, RNE nº W-424946-V-SE/DPMAF/DPF e CPF/MF nº 024.083.178-00, alemã, viúva, aposentada, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Carlo Rainaldi, nº 293, vendeu o imóvel a MAURÍCIO IANNI, RG nº 19.107.443-3-SSP/SP e CPF/MF nº 105.135.978-32, empresário, e sua mulher VALÉRIA MOREIRA SALES IANNI, RG nº 21.573.754-4-SSP/SP e CPF/MF nº 180.736.258-22, gerente de qualidade, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 828, ap 62; e CHRISTIANE IANNI, RG nº 19.108.130-SSP/SP e CPF/MF nº 151.200.598-30, empresária, e seu marido ENRICO PRADO LEITE, RG nº 33.847.956-SSP/SP e CPF/MF nº 215.727.268-22, administrador, brasileiros,

- Continua na ficha 02 -



11RI 01563442

CNM: 111179.2.0091466-85

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 91.466

ficha 02

Continuação

casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 828, ap 62, pelo preço de R\$1.625.000,00. Consta do título que será emitida pelo tabelião a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. Data: 08 de julho de 2008.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

R.7/91.466:- Por escritura de 20 de junho de 2008, do 6º Tabelião de Notas desta Capital, livro 3224, folhas 367/371, MAURÍCIO IANNI, e sua mulher VALÉRIA MOREIRA SALES IANNI; e CHRISTIANE IANNI, e seu marido ENRICO PRADO LEITE, já qualificados, hipotecaram o imóvel a HILDE BOOCK KLUGLING, viúva, já qualificada, para garantia da dívida confessada de R\$775.000,00, que será paga em uma única parcela, através de depósito bancário na conta da vendedora, com vencimento em 18/08/2008, ocasião em que será transmitida a posse direta aos compradores, na forma e condições estabelecidas no título. Consta do título que será emitida pelo tabelião a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. Data:- 08 de julho de 2008.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Av.8/91.466:- Por Instrumento particular de 13 de agosto de 2008, procede-se o CANCELAMENTO do registro nº 7 de hipoteca, por autorização da credora HILDE BOOCK KLUGLING. Data:- 27 de agosto de 2008.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/V9DUD-2QBLR-536A9-3NNIME>.





11RI 01563442

matrícula

91.466

ficha

02

verso

**R.9/91.466: CONFERÊNCIA DE BENS (Prenotação nº 1.474.339 - 11/07/2023)**

Pelo instrumento particular de 05 de outubro de 2008, devidamente registrado sob o nº 366.913/08-6, em 04/11/2008, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, e requerimento de 11 de julho de 2023, **MAURICIO IANNI** e sua mulher **VALÉRIA MOREIRA SALES IANNI**; e **CHRISTIANE IANNI** ou **CHRISTIANNE IANNI** e seu marido **ENRICO PRADO LEITE**, todos residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Indianópolis, nº 263, Moema, já qualificados, **transmitiram o imóvel a título de conferência de bens**, para integralização de capital social a **ZAP-Z ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA**, CNPJ/MF nº 58.911.439/0001-56, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Carlos Berrini, nº 828, conj. 62, Cidade Monções, pelo valor de R\$1.625.000,00.

**Data: 26 de julho de 2023.**

(Selo digital: 111179321000000157587023C)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.*

*Escrevente autorizado: JOSE VICTOR BELMONT PINHO*

*Hash: 1474339-12407772-1E05-49D3-8146-AB992C9CCBAB*

**R.10/91.466: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.494.279 - 13/11/2023)**

Pelo instrumento particular de abertura de limite de crédito de 09 de novembro de 2023, rerratificado em 28 de novembro de 2023, com força de escritura pública, nos termos e forma da Lei 9.514/97, **ZAP-Z ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA**, CNPJ/MF nº 58.911.439/0001-56, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 828, conjunto 62, bairro Cidade Monções, **alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia**, ao **BANCO INTER S/A**, CNPJ/MF nº 00.416.968/0001-01, com sede em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho, para garantia das obrigações assumidas por **MAURICIO IANNI**, RG nº 19107443-SSP/SP, CPF/MF nº 105.135.978-32, empresário, com a anuência de sua mulher **VALÉRIA MOREIRA SALES IANNI**, RG nº 21573754-SSP/SP, CPF/MF nº 180.736.258-22, do lar, com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Indianópolis, nº 263, bairro Indianópolis, **CHRISTIANE IANNI**, RG nº 19108130-SSP/SP, CPF/MF nº 151.200.598-30, brasileira, divorciada, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Canumá, nº 87, bairro Jardim dos Estados; e **SERGIO IANNI**, RG nº 3016018-SSP/SP, CPF/MF nº 097.819.788-72, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado nesta Capital, na Avenida Jurema, nº 45, apartamento nº 133, bairro Indianópolis, também na qualidade de fiadores, no valor total do limite de crédito aberto de R\$14.300.000,00, com o prazo de vigência do limite de crédito aberto de 10 anos, com taxa de juros mínima de 2,00% a.a e máxima de 50,00% a.a, na forma e condições estabelecidas

**Continua na ficha 03**



11RI 01563442

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matrícula

91.466

ficha

03

Continuação

no título. Valor do imóvel para fins de público leilão: R\$17.799.000,00.

**Data: 30 de novembro de 2023.**

(Selo digital: 1111793210000001710181232)

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.  
Escrevente autorizado: PAMELLA SIQUEIRA CESCO  
Hash: 1494279-9D2C8660-54A7-494B-A02B-B4780C760111*

**Av.11/91.466: RETIFICAÇÃO**

Com fundamento no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei Federal 6.015/73, e à vista do título que deu origem ao registro nº 10, é feita a presente averbação a fim de constar que ZAP-Z ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, ao BANCO INTER S/A, **para garantia das obrigações assumidas pela mesma**, sendo que MAURICIO IANNI com a anuência de sua mulher VALÉRIA MOREIRA SALES IANNI; CHRISTIANE IANNI e SERGIO IANNI, divorciados, **figuraram no título apenas como fiadores** e não como constou.  
Data: 28/10/2024

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.  
Escrevente autorizado: CELSO AP. LEITE BARROSO  
Hash: 91466-A6556275-06F4-4F4D-BDD7-B55B6F7EB9D8*

**Av.12/91.466: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.563.442 - 04/12/2024)**

Pelo requerimento de 10 de dezembro de 2025, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 09 de dezembro de 2025, que informa sobre a intimação da fiduciante e dos devedores e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome do credor fiduciário **BANCO INTER S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R\$17.799.000,00, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta dias, contados da data da consolidação, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando aos devedores e fiduciante, mediante correspondência dirigida a todos os endereços físicos constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.  
Data: 22/12/2025

Continua no verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validar/V9DUJ-2QBLLR-536A9-3NNIME>.





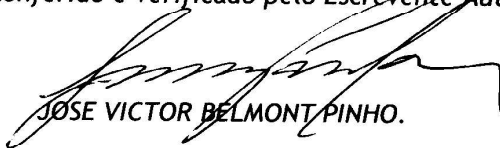
11RI 01563442

111179.2.0091466-85

matrícula  
91.466

ficha  
03  
verso

Selo digital: 111179331000000261172525G  
Este ato foi conferido e verificado pelo Escrevente Autorizado

  
JOSE VICTOR BELMONT PINHO.

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015/73, 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 29/12/2025. 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 registrares 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, 29 de Dezembro de 2025

Thamires Potira de Jesus Santos  
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

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>



111179391000000212162424D



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: V9DUD-2QBLR-536A9-3NNME

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

Thamires Potira De Jesus Santos (CPF 403.541.458-19)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/V9DUD-2QBLR-536A9-3NNME>

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

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