

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNM: 111278.2.0054898-81

16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

54.898

ficha

1

São Paulo, 09 de fevereiro de 1.984

IMÓVEL:- UM PRÉDIO, à Rua Bueno de Andrade, nº 262, antigo - nº 60, no 37º subdistrito-Aclimação, e seu terreno medindo - 6,00m de frente para a citada rua, por 29,90m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos igual largura à da frente, encerrando, assim, uma área de 179,40m², confinando no lado direito de quem olha da rua, com o prédio nº 256- da Rua Bueno de Andrade, no lado esquerdo do mesmo observador e nos fundos com o prédio nº 264 da Rua Bueno de Andrade

PROPRIETÁRIOS:- JOSE PIRES DE ARAUJO, funcionário público -- aposentado, RG nº 285.193-SP e sua mulher GRAZIA ORLANDO DE ARAUJO, do lar, RG nº 940.617-SP, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 000.485.268-00, domiciliados nesta Capital.

CONTRIBUINTE:- 033.025.0053-1

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 3.045, deste.

O OFICIAL, *Maio: Danda Tuma L. Luz*

R-1/ 54.898 .- Por escritura de venda e compra datada de 1- de fevereiro de 1.984, livro 2.100 - fls. 194, das notas do 22º tabelião desta Capital, o imóvel foi transmitido à CHIOU HSU TIEN, brasileira, industrial, RG nº 3.619.198-SP e CIC - nº 252.856.968-87, casada sob o regime da comunhão de bens, - anterior à Lei 6.515/77, com CHIOU TYAN TSAIR, brasileiro, - industrial, RG nº 3.455.403-SP e CIC nº 084.453.118-91, domiciliada nesta Capital, pelo preço de \$18.500.000,00.- São Paulo, 09 de fevereiro de 1.984.- O escrevente autorizado, -

Dois mais de D. Tuma

R-2/ 54.898.- Por escritura de venda e compra datada de 28- de dezembro de 1.989 (livro 1869 - fls 213) das notas do 21º Tabelião desta Capital, os proprietários CHIOU HSU TIEN- e seu marido CHIOU TYAN TSAIR, já qualificados, residentes e domiciliados à Rua Dr. Neto de Araujo, nº 101, aptº 52, nesta Capital, transmitiram o imóvel à CHENG CHUN KUANG, chinês estudante, solteiro, maior, RNE nº W-145343-S e CIC número - 103.149.928-80, residente e domiciliado à Avenida Santo Amaro nº 1674, nesta Capital, pelo preço de NCZ\$150.000,00. --- São Paulo, 22 de janeiro de 1.990.- O escrevente autorizado

Dois mais de D. Tuma

AV-3/54.898 - NATURALIZAÇÃO

Averbado em 31 de outubro de 2023 - Prenotação nº 638.786 de 10/10/2023

Selo Digital: 1112783311C51800638786230

continua no verso



CNM: 111278.2.0054898-81

matrícula

54.898

ficha

01

verso

Da cédula de crédito bancário referida no registro nº 4 desta matrícula Certificado de Naturalização emitido em 03 de junho de 1996, pelo Ministério da Justiça, Secretaria da Justiça, Departamento de Estrangerios e Carteira de Identidade emitida em 09 de agosto de 2022, pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, onde consta a Portaria Ministerial MJ 00339/1996, o proprietário CHENG CHUN KUANG, naturalizou-se BRASILEIRO, e atualmente é portador do RG nº 35.469.792-4-SSP/SP.

Alessandra Adeilda Oliveira Santos
Escrevente Autorizada

R-4/54.898 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado em 31 de outubro de 2023 - Prenotação nº 638.786 de 10/10/2023

Selo Digital: 1112783211C51900638786230

Pela CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO número 9150502, emitida em São Paulo, em 20 de setembro de 2023, pelo proprietário constante do R-2 desta matrícula, CHENG CHUN KUANG, brasileiro, empresário sócio, RG nº 35.469.792-4-SSP/SP, CPF nº 103.149.928-80, residente e domiciliado na Rua Pedralia, 275, apto. 1201, Vila Gumerindo, nesta Capital, nos termos da Lei nº 10.931/04, e conforme artigo 38, da Lei nº 9.514/97, o qual deu o imóvel desta matrícula em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA a favor do BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Osasco, neste Estado, para garantia do crédito constituído pelo EMITENTE CHENG CHUN KUANG, no valor de R\$432.000,00, pagável no prazo de 240 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, calculados de acordo com a taxa anual de juros nominal e efetiva: 17,0410% e 18,4370%, e demais condições constantes do título. Sendo que o valor do imóvel para fins de venda em público leilão é de R\$1.640.000,00 (Artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97), na forma prevista no título, tudo nos termos da CÉDULA EMITIDA.

Alessandra Adeilda Oliveira Santos
Escrevente Autorizada

continua na ficha 02



CNM: 111278.2.0054898-81

16º Registro de Imóveis
de São Paulo - SPLIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

54.898

FICHA

02

CNM - 111278.2.0054898.81

São Paulo, 27 de abril de 2026

AV-5/54.898 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA
Averbado em 27 de abril de 2026 - Prenotação nº 666.933 de
21/10/2024

Selo Digital: 111278331125C00066693326C

Conforme requerimento datado de 15 de abril de 2026, instruído com a
notificação feita ao fiduciante CHENG CHUN KUANG, já qualificado,
e com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão, nos
termos do § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, procede-se à presente
averbação da CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta
matrícula, em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº
60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Cidade de
Deus s/nº, Vila Yara, Osasco, nesta Capital. Valor R\$1.640.000,00.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes

Escrevente Autorizada

27

AV-6/54.898 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Averbado em 12 de maio de 2026 - Prenotação nº 713.057 de
04/05/2026

Selo Digital: 1112783311372A0071305726H

Conforme Protocolo de Indisponibilidade, emitido em 02 de maio de
2026, sob nº 202605.0208.04659045-IA-732, extraído dos autos do
processo nº 08036180220118200001, da 5ª Vara de Execução Fiscal e
Tributária, da Comarca de Natal, Tribunal de Justiça do Estado do Rio
Grande do Norte, procede-se a presente averbação, nos termos do
Provimento nº 13/2012 da C.G., para constar que BANCO
BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0504-89 (filial), encontra-se
com seus bens INDISPONÍVEIS.

Barbara Ribas Scudeiro

Escrevente Autorizada

27

AV-7/54.898 - LEILÕES NEGATIVOS

Averbado em 24 de junho de 2026 - Prenotação nº 716.744 de
17/06/2026

continua no verso



CNM: 111278.2.0054898-81

**LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

54.898

FICHA

02

VERSO

CNM -111278.2.0054898.81

Selo Digital: 11127833116EC80071674426K

Conforme requerimento datado de 01 de junho de 2026, ao credor BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, Osasco, nesta Capital, proprietário do imóvel desta matrícula por força da consolidação da propriedade fiduciária averbada sob nº 05 e a vista dos autos negativos dos leilões realizados em 27 de maio de 2026 e 29 de maio de 2026, bem como do termo de quitação datado de 01 de junho de 2026, autoriza a presente averbação para constar que não tendo havido licitantes para a aquisição do imóvel desta matrícula, ocorreu a extinção da dívida, e por consequência, a exoneração do credor da obrigação de que trata o § 4º do artigo 27 da Lei 9.514/97.

Julie Aparecida Dovigue de Menezes

Escrevente Autorizada

**** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO ****
**** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA ****

**54.898**

República Federativa do Brasil - Estado de São Paulo
16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
 Vanda Mª de Oliveira Penna Antunes da Cruz - Oficial

**Prenotação nº 716744**

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6015/73 e representa a situação jurídica do imóvel de nº **54898**, abrangendo **ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS, AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que foi relatado na presente certidão.** A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública é de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme disposto no artigo 1º, inciso V, do Decreto 93.240/86. O documento eletrônico deverá estar assinado com **CERTIFICADO DIGITAL ICP – Brasil**. Sempre que a certidão revelar aquisição de propriedade com mais de 20 anos será considerada vintenária. ***CERTIFICO ainda, que em 22/06/2026, foi prenotado sob nº 717122 (Ofício / indisponibilidade) com prioridade por 20 dias úteis, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art.186 c/c 205 da Lei 6.015/73).***

São Paulo, 24 de junho de 2026

(ASSINADO DIGITALMENTE)

Recolhimento conforme art.12 da Lei 11331/2002

Adriana Bergamo Bianchini da Silva, Escrevente Substituta

CERTIDÃO JÁ COTADA NO TÍTULO**Certidão autenticada mediante chancela mecânica**

O 31º Subdistrito PIRITUBA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944 até a presente data, tendo pertencido anteriormente ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. O 37º Subdistrito ACLIMAÇÃO pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis, desde 20/05/1944, tendo pertencido anteriormente ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O 38º Subdistrito VILA MATILDE pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis de 01/01/1972, tendo pertencido anteriormente ao 9º Oficial de Registro de Imóveis. O 43º Subdistrito JAGUARA pertence a este 16º Oficial de Registro de Imóveis desde 01/12/1963, sendo resultante de um desmembramento do 31º Subdistrito PIRITUBA. O Município de OSASCO pertenceu a este 16º Oficial de Registro de Imóveis no período de 20/05/1944 até 03/07/1966, data em que foi instalada aquela Comarca, sendo que anteriormente pertencia ao 11º Oficial de Registro de Imóveis. Sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos Cartórios antecessores.

Rua Pamplona, 1593 - Jardim Paulista - CEP 01405-002 - São Paulo - SP - (11) 3572-0580 - www.16ri.com.br

A consulta do selo digital, através do endereço <https://selodigital.tjsp.jus.br>, possibilita a verificação da procedência e das informações referentes aos dados do ato praticado pela serventia.

**Selo Digital: 1112783C3132A100716744267**



EM BRANCO