



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
142.984

ficha
01

São Paulo, 19 de janeiro de 2000

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 2511, localizado no 15º andar ou 19º pavimento do EDIFÍCIO THE UNIVERSE EXECUTIVE FLAT, situado na Rua Pamplona nº 83, no 17º Subdistrito – Bela Vista, com a área útil de 30,2000m², área comum de 34,2359m², totalizando a área de 64,4359m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,465116% do terreno do condomínio. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.935,00m².

CONTRIBUINTE: 009.016.0437-2 (maior área).

PROPRIETÁRIA: BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Mello nº 1955, 12º ao 15º andares.

REGISTROS ANTERIORES: R.02/Mat. nºs 34.843 e 34.844, e R.01/Mat. nºs 123.915 e 123.916, feitos em 12 de novembro de 1996; R.13 (especificação) Matr.123.970, feito em 19 de janeiro de 2000, neste Registro. (*Matrícula aberta de Ofício*).

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiante

Av.01/

Data: 19/JANEIRO/2000

a) Pelo registro nº 09, feito em 18 de outubro de 1999, na matrícula nº 123.970, deste Registro, a fração ideal de 98,604652% do terreno, onde foi erigido o EDIFÍCIO THE UNIVERSE EXECUTIVE FLAT, foi dada em hipoteca para garantia da abertura de crédito e financiamento no valor de R\$5.088.032,00, em favor do BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.; b) de averbação feita sob o nº 10, em 18 de outubro de 1999, na referida matrícula, a devedora BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES deu em cessão fiduciária ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A. todos os seus direitos creditórios resultantes da alienação do referido empreendimento ou de cada uma das suas unidades.

Edgar Jorge Furlaneto
Escrivente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiante

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula
142.984

ficha
01
verso

CNS: 11.349-8

Av.02/

Data: 21/JUNHO/2002

Cancelada a Av.01 em virtude do imóvel desta matrícula ter sido desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 09 e cessão fiduciária averbada sob o nº 10 ambos na matrícula 123.970, autorizado pelo credor hipotecário **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A.**, com sede na Av. Paulista nº 1000, 16º andar, nesta Capital, CNPJ nº 60.942.638/0001-73, nos termos do instrumento particular datado de 27 de maio de 2002.

Marcus A. A. Pállice
Escrevente Habilitado

Carla Sotomaior C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.03/

Data: 01/SETEMBRO/2004

Pela escritura datada de 16 de agosto de 2004, de notas do 9º Tabelião desta Capital, livro nº 7.321, fls. 125, **BRAZIL REALTY S/A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo nº 555, sala 94 parte, CNPJ. nº 73.178.600/0001-18, transmitiu por venda a **ZHENG LUO**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG. nº 36.658.535-6-SSP/SP, CPF/MF. nº 170.191.388-70, domiciliado nesta Capital, na Rua São Joaquim nº 580, ap. 57-B, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$73.641,89. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CQTF da Receita Federal. Contribuinte atual nº 009.016.0974-9.

Edgar Jorge Furlanetto
Escrevente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.04/

Data: 24/FEVEREIRO/2014

PROT. 482.829

Por instrumento particular de 13 de fevereiro de 2014, verifica-se o casamento de **ZHENG LUO** com **VIRGINIA WANG**, brasileira, administradora, RG nº 26.268.382, CPF/MF nº 220.801.618-14, realizado em 08 de agosto de 2008, pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme prova a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 34º Subdistrito – Cerqueira César, desta Capital. Protocolo nº 482.829 de 14/02/2014.

Ataide Bueno Fogaça
Substituto da Oficial

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
142.984	02

CNS: 11.349-8

R.05/ Data: 24/FEVEREIRO/2014 PROT. 482.829
Por instrumento particular de 13 de fevereiro de 2014, **ZHENG LUO** com a anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, alienou fiduciariamente ao **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, CNPJ nº 10.690.848/0001-43, com sede nesta Capital, na Rua Frei Caneca nº 1.332, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$100.000,00, com vencimento final em 14 de maio de 2014. Prazo de Carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 482.829 de 14/02/2014.

Ataide Bueno Fogaça
Substituto da Oficial

Av.06/ Data: 22/MAIO/2014 PROT. 486.700
Pelo instrumento particular de 1º aditamento à cédula de crédito bancário nº 0011/2014, datado de 14 de maio de 2014, o emitente **ZHENG LUO**, com anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e o credor **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento para prorrogar sua vigência por mais 90 dias, alterando o vencimento final para 12 de agosto de 2014; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes da Cédula aditada. Protocolo nº 486.700 de 14/05/2014.

Edgar Jorge Furlaneto
Substituto da Oficial

Av.07/ Data: 15/AGOSTO/2014 PROT. 490.655
Pelo instrumento particular de 2º aditamento à cédula de crédito bancário nº 0011/2014, datado de 12 de agosto de 2014, o emitente **ZHENG LUO**, com anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e o credor **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento para prorrogar sua vigência por mais 90 dias, alterando o vencimento final para 10 de novembro de 2014; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes da Cédula aditada. Protocolo nº 490.655 de 13/08/2014.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matricula
142.984

ficha
02

verso

CNS: 11.349-8

Av.08/ Data: 14/NOVEMBRO/2014 PROT. 494.841
Pelo instrumento particular de 3º aditamento à cédula de crédito bancário nº 0011/2014, datado de 10 de novembro de 2014, o *emitente* **ZHENG LUO**, com anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e o *credor* **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento para prorrogar sua vigência por mais 88 dias, alterando o vencimento final para 06 de fevereiro de 2015; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes da Cédula aditada. Protocolo nº 494.841 de 12/11/2014.

Carla S. C. Santos

Substituta da Oficial

Av.09/ Data: 10/FEVEREIRO/2015 PROT. 498.582
Pelo instrumento particular de 4º aditamento à cédula de crédito bancário nº 0011/2014, datado de 06 de fevereiro de 2015, o *emitente* **ZHENG LUO**, com anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e o *credor* **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento para prorrogar sua vigência por mais 90 dias, alterando o vencimento final para 07 de maio de 2015 e alterar o valor da dívida para R\$90.000,00, tendo em vista o pagamento de R\$10.000,00 na data do título; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes da Cédula aditada. Protocolo nº 498.582 de 06/02/2015.

Carla S. C. Santos

Substituta da Oficial

Av.10/ Data: 12/MAIO/2015 PROT. 502.862
Pelo instrumento particular de 5º aditamento à cédula de crédito bancário nº 0011/2014, datado de 07 de maio de 2015, o *emitente* **ZHENG LUO**, com anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e o *credor* **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento para prorrogar sua vigência por mais 90 dias, alterando o vencimento final para 05 de agosto de 2015, alterar o valor da dívida para R\$80.000,00, tendo em vista o pagamento de R\$10.000,00 na data do título; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes da Cédula aditada. Protocolo nº 502.862 de 11/05/2015.

Carla S. C. Santos

Substituta da Oficial

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
142.984

ficha
03

Av.11/ Data: 13/AGOSTO/2015 PROT. 507.082
Pelo instrumento particular de 6º aditamento à cédula de crédito bancário nº 0011/2014, datado de 05 de agosto de 2015, o *emitente* **ZHENG LUO** com anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e o *credor* **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento para prorrogar sua vigência por mais 90 dias, alterando o vencimento final para 03 de novembro de 2015, alterar o valor da dívida para R\$70.000,00, tendo em vista o pagamento de R\$10.000,00 na data do título; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes da Cédula aditada. Protocolo nº 507.082 de 12/08/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.12/ Data: 18/NOVEMBRO/2015 PROT.511.243
Pelo instrumento particular de 7º aditamento à cédula de crédito bancário nº 0011/2014, datado de 03 de novembro de 2015, o *emitente* **ZHENG LUO** com anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e o *credor* **BANCO DA CHINA BRASIL S/A.**, também já qualificado, têm ajustado o aditamento para prorrogar sua vigência por mais 90 dias, alterando o vencimento final para 01 de fevereiro de 2016, alterar o valor da dívida para R\$60.000,00, tendo em vista o pagamento de R\$10.000,00 na data do título; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições constantes da Cédula aditada. Protocolo nº 511.243 de 11/11/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.13/ Data: 14/JANEIRO/2016 PROT.513.920
Ficam cancelados o **R.05** e as **Avs. 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12**, referentes à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO DA CHINA BRASIL S.A.**, já qualificado, por instrumento particular de 08 de janeiro de 2015. Protocolo nº 513.920 de 12/01/2016.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula	ficha
142.984	03 verso

CNS: 11.349-8

R.14/

Data: 28/JANEIRO/2016

Prot.514.360

Por instrumento particular de 22 de janeiro de 2016, **ZHENG LUO** com a anuência de sua mulher **VIRGINIA WANG**, já qualificados, alienou fiduciariamente a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$415.000,00, contraída pela I-LUMES COMÉRCIO DE ARTIGOS EIRELI - EPP, CNPJ nº 11.653.388/0001-46, com sede nesta Capital, na Alameda Lorena nº 2098, A, Jardim Paulista, que será paga por meio de 60 parcelas, vencendo-se a primeira em 22 de fevereiro de 2016 e a última em 22 de janeiro de 2021. Prazo de Carência: 60 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 514.360 de 26/01/2016.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.15/

Data: 02/JULHO/2018

Por instrumento particular de 11 de junho de 2018, subscrito pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, à vista da notificação feita ao devedor fiduciante **ZHENG LUO**, casado com **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação atuado sob o nº 1.914, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, pelo valor de R\$415.000,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97 e do subitem 253 da Subseção II, da Seção IX, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolo nº 545.692 de 28/02/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Escrevente Autorizado

continua na ficha 4

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

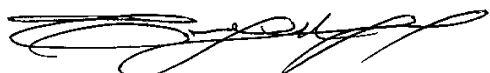
4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

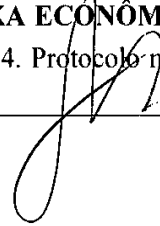
de São Paulo
CNM 113498.2.0142984-08

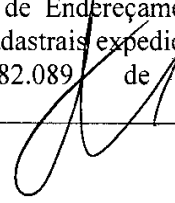
matrícula
142.984

ficha
04

Av.16/ Data: 25/NOVEMBRO/2019
Por ofício expedido em 14 de novembro de 2019, pela 25ª Vara Cível Federal de São Paulo, nos autos da Ação de Procedimento Comum, processo nº 5019753-02.2019.4.03.6100, movida por **ZHENG LUO** em face de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificados, ficam suspensos os efeitos da consolidação da propriedade em favor da credora averbada sob o nº 15 nesta matrícula, e determinada a manutenção do autor na posse do imóvel, conforme r. decisão proferida em 13 de novembro de 2019. Protocolo nº 576.203 de 18/11/2019.
Selo Digital: 1134983E1000000020801919P.

 **Carla S.C. Santos**
Oficial Substituta

Av.17/ Data: 11/JULHO/2023
Ficam canceladas as **Avs.15 e 16**, referentes à consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula e a suspensão dos seus efeitos, por requerimento de 30 de junho de 2023 firmado pela Caixa Econômica Federal face ao determinado na r. sentença de 07 de outubro de 2022, transitada em julgado, proferida juízo da 25ª Vara Cível Federal desta Capital, nos autos da Ação de Procedimento Comum Cível, processo nº 5019753-02.2019.4.03.6100, movida por **ZHENG LUO** em face de **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, ficando, por consequência, restabelecido os efeitos do R.14. Protocolo nº 646.039 de 04/07/2023. Selo Digital: 1134983310000000868432238.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.18/ Data: 23/FEVEREIRO/2026
Por instrumento particular de 30 de dezembro de 2025, referido na Av.19, verifica-se que o imóvel desta matrícula possui Código de Endereçamento Postal - CEP nº **01405-100**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo. Protocolo nº 682.089 de 18/03/2025. Selo Digital: 1134983E1000000141834826H.  Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

matrícula
142.984

ficha
04

verso

CNS: 11.349-8

CNM 113498.2.0142984-08

Av.19/ Data: 23/FEVEREIRO/2026
Por instrumento particular de 30 de dezembro de 2025, subscrito pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, NIRE 53500000381, já qualificada, à vista da notificação feita ao devedor fiduciante **ZHENG LUO** casado com **VIRGINIA WANG**, já qualificados, e da certidão de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivada junto ao processo de intimação autuado sob o nº 3.352, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, pelo valor de R\$415.000,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97. (Valor de referência: R\$337.592,00). Protocolo nº 682.089 de 18/03/2025. Selo Digital: 1134983310000001418349261. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C39SK-SHSCP-ZXDHJ-TCJEF>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

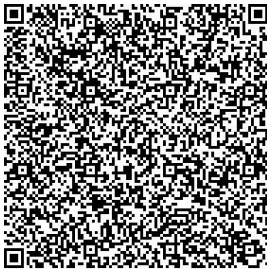


4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO

CERTIFICA a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 23/02/2026, a presente certidão de Inteiro Teor é extraída nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, do imóvel da matrícula nº 142.984, a qual noticia integralmente as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E CITAÇÕES DE AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS existentes, servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso o registro anterior e/ou a matrícula tenha sido aberta há mais de 20 anos (Provimento 20/93 da CGJSP), abrangendo integralmente mencionado período. Para fins de lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”), a partir de sua data de emissão.

CERTIFICA mais e finalmente, que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, podendo ser obtido relatório de conformidade da assinatura através do site <https://validar.iti.gov.br>.

O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

EMOLUMENTOS	R\$	44,20	Selo Digital: 1134983C3000000141885026O https://selodigital.tjsp.jus.br 
ESTADO	R\$	12,56	
SEC. DA FAZ	R\$	8,60	
REG. CIVIL	R\$	2,33	
TRIB. JUSTIÇA	R\$	3,03	
IMP. MUNICIPAL	R\$	0,90	
MIN. PÚBLICO	R\$	2,12	
TOTAL	R\$	73,74	
PROTOCOLO Nº 682089			