



Valide aqui
este documento



Página nº 1

Certidão na última página

Pedido nº 1.845.423

CNM:113746.2.0082718-68

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

82.718

ficha

1.

São Paulo, 17 de setembro de 1986

A vaga de garagem nº 23, localizada no sub-so
lo do "EDIFÍCIO PRESIDENTE", situado na Rua Guataporá, nº 149,
na Vila Guarany, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a
área útil de 10,00m² e a área comum de 2,455m², com a área -
total de 12,455m², tendo um coeficiente de proporcionalidade
de 0,00190, ou seja correspondendo-lhe uma fração ideal de
0,190% no terreno. O referido edifício acha-se construído em
terreno descrito na matrícula nº 72.660 deste Cartório. Ins-
crito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal
sob nº s 047.203.0006-5/0007-3.

PROPRIETÁRIA:- CGN - CONSTRUTORA E AGROPECUÁ-
RIA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Jerônimo da Veiga, nº
164, 7º andar, CGC nº 44.020.907/0001-98.

TÍTULOS ANTERIORES:- R.4, R.6 e R.8/M. 48.277
e R.4 e R.6/M. 52.268 (M. 72.660) deste Registro.

O Escrevente: Guia S. Guedes

O Escrevente Autorizado: Blumstein

R.1/ 82.718 Por instrumento particular de venda e compra
de 15 de agosto de 1986, a proprietária transmitiu a NATALI-
NO DOS SANTOS FILHO, comerciário, e sua mulher ELAINE CUENCAS
SANTOS, bancária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão
parcial de bens, nos termos da Lei 6.515/77, CIRG nº s
9.421.780-SP e 7.909.564-SP, CIC nº s 994.854.278-91 e
857.909.828-91, residentes e domiciliados nesta Capital, na
Rua Professor Vasconcelos Sarmiento, nº 235, Vila Ré, o imóvel
matriculado, pelo valor de Cz\$ 27.000,00. São Paulo, 17 de se
tembro de 1986. O Escrevente: Guia S. Guedes

O Escrevente Autorizado: Blumstein

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JG5L-HYBK3-TV9JU-LP5X5>

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



Página nº 2

Certidão na última página

Pedido nº 1.845.423

CNM:113746.2.0082718-68

matrícula

82.718

ficha

1. verso

R.2/ 82.718 pelo mesmo instrumento particular atrás mencionado, os atuais proprietários, NATALINO DOS SANTOS FILHO e sua mulher ELAINE CUENCAS SANTOS, atrás qualificados, deram o imóvel matriculado, em primeira e especial hipoteca, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, por sua filial nesta Capital, CGC nº 00.360.305/0238-21, para garantir a dívida confessada, do valor de Cz\$ 24.294,60, que juntamente com a quantia de .. Cz\$ 343.805,40, referente a outra dívida, cuja hipoteca achase registrada sob nº 2, na matrícula nº 82.717, perfaz um total de Cz\$ 368.100,00, que deverá ser amortizado através de 180 prestações mensais, sucessivas e reajustáveis, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o sistema de amortização mencionado no título (PRICE), com juros anuais às taxas nominal de 10,00% e efetiva de 10,47130%, correspondendo a primeira prestação, na data do título, a Cz\$ 5.203,75, já incluídos principal, juros e demais encargos, com vencimento para 30 dias a contar da data do título. O valor estimativo dos imóveis hipotecados é de Cz\$ 409.000,00. São Paulo, 17 de setembro de 1986. O Escrevente: [Assinatura]. O Escrevente Autorizado: [Assinatura]. nl.

Av-3. Protocolo nº 669.593, em 19/08/2016. CANCELAMENTO. À vista do instrumento particular de 03 de outubro de 2000 e por autorização expressa da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, procedo ao cancelamento do registro de hipoteca lançado sob o nº 2. São Paulo, SP, 22 de agosto de 2016. Analisado e editado por Nivea Araujo Piotto - escrevente.

Luciane H. A. Oliveira - substituta

Av-4. Protocolo nº 669.593, em 19/08/2016. ALTERAÇÃO DE CONTRIBUINTE.

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JG5L-HYBK3-TV9JU-LP5X5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Página nº 3

Certidão na última página

Pedido nº 1.845.423

CNM:113746.2.0082718-68

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-6

matrícula
82.718

ficha
02

São Paulo, 22 de agosto de 2016

O imóvel, atualmente, acha-se inscrito sob o contribuinte nº 047.203.0510-5, conforme escritura a seguir mencionada e certidão de dados cadastrais emitida pelo Município. São Paulo, SP, 22 de agosto de 2016. Analisado e editado por Nivea Araujo Piotto - escrevente.

Luciane B. A. Oliveira - substituta

R-5. Protocolo nº 668.903, em 09/08/2016. DIVÓRCIO E PARTILHA. Por escritura de 01 de agosto de 2016, do 3º Tabelião de Notas desta Capital (livro 3.196, páginas 351/354), os proprietários, NATALINO DOS SANTOS FILHO, gerente financeiro, RG nº 9.421.780-4-SSP/SP, CPF nº 994.854.278-91, residente e domiciliado nesta Capital, na Alameda Jauaperi, 1.096, ap. 171, e ELAINE CUENCAS SANTOS, professora universitária, RG nº 7.909.564-1-SSP/SP, CPF nº 857.909.828-91, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Orissanga, 280, ap. 64, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, constando da partilha dos bens que o IMÓVEL, avaliado em R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), **foi atribuído exclusivamente a NATALINO DOS SANTOS FILHO.** São Paulo, SP, 22 de agosto de 2016. Analisado e editado por Nivea Araujo Piotto - escrevente.

Luciane B. A. Oliveira - substituta

R-6. Protocolos nºs 730.669 e 731.313, em 27/09/2019 e 09/10/2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Conforme cédula de crédito bancário nº 237/2769/012361985, emitida em São Caetano do Sul-SP, em 23 de setembro de 2019 e aditivo de 08 de outubro de 2019, por BEST ALIMENTOS - EIRELI, com sede nesta Capital, na Rua Clelia, 2.145, Água Branca, CNPJ nº 28.505.229/0001-05, o proprietário, NATALINO DOS SANTOS FILHO, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 9.421.780-4-SSP/SP, CPF nº 994.854.278-91, residente e domiciliado em Itapevi-SP, na Alameda Franca, 790, Condomínio Nova SP, transferiu por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Lei 9.514/97), a propriedade resolúvel deste imóvel, bem como do apartamento matriculado sob nº 82.717, ao BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, em Osasco - SP, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, como credor-fiduciário, para garantir o empréstimo que a cédula representa, no valor total de R\$293.000,00 (duzentos e noventa e três mil reais), dos quais R\$5.422,86 (cinco mil quatrocentos e vinte e dois reais e oitenta e seis centavos) corresponde ao Imposto sobre Operações Financeiras - IOF; a ser resgatado com encargos prefixados à taxa de juros efetiva de 10,03% ao ano (0,800% ao mês), em 48 (quarenta e oito) prestações mensais e sucessivas de

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JG5L-HYBK3-TV9JU-LP5X5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento



Página nº 4

Certidão na última página

Pedido nº 1.845.423

CNM:113746.2.0082718-68

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula 82.718	ficha 02 verso
---------------------	----------------------

R\$7.881,06 (sete mil oitocentos e oitenta e um reais e seis centavos), cada uma, vencendo-se a primeira em 18/11/2019 e a última em 16/10/2023. Valor total dos imóveis para efeito de venda em público leilão: R\$293.000,00 (duzentos e noventa e três mil reais). Subordinam-se às demais disposições da cédula. São Paulo, SP, 15 de outubro de 2019. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.1137463210730669AFNTW419E

Neuza A. V. Escobar substituta

Av-7. Protocolo nº 788.758, em 09/03/2022. ADITAMENTO. Por instrumento particular datado de 22 de fevereiro de 2022, o credor-fiduciário, BANCO BRADESCO S/A com NIRE nº 35300027795 da JUCESP, a emitente BEST ALIMENTOS LTDA com NIRE nº 35630030340 da JUCESP e o avalista/terceiro garantidor o proprietário NATALINO DOS SANTOS FILHO, aditaram e ratificaram a cédula de crédito bancário nº 237/2769/012361985, a que se refere o registro de alienação fiduciária lançado nº 6, para constar que: **a)** por força da cédula de crédito bancário nº 237/2769/012361985, aditada em 22/04/2020, atualmente contabilizada sob o nº 761/3235438, a Emitente reconhece e confessa dever ao Credor-Fiduciário por força da referida operação, a quantia de R\$ 193.936,74 (cento e noventa e três mil e novecentos e trinta e seis reais e setenta e quatro centavos) atualizada até 10/02/2022; **b)** os Devedores se obrigam a pagar o Credor-Fiduciário a quantia líquida, certa e exigível de R\$ 190.800,00 (cento e noventa mil e oitocentos reais), a ser paga em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, sobre as quais já incidiu a taxa de 0,80% a.m, na forma seguinte: parcelas 01ª a 59ª no valor de R\$ 4.194,26 (quatro mil e cento e noventa e quatro reais e vinte e seis centavos) cada, e parcela 60ª no valor de R\$ 4.193,95 (quatro mil e cento e noventa e três reais e noventa e cinco centavos), e **c)** o vencimento da 1ª (primeira) parcela se dará no dia 22/08/2022, e será paga, através de débito na conta corrente de titularidade da Emitente. **O crédito é garantido também com a alienação fiduciária do imóvel da matrícula nº 82.717 desta Serventia.** Subordinam-se às demais disposições da cédula e do aditamento. São Paulo, SP, 01 de abril de 2022. Analisado e editado por Sirlene Santos Rosa - escrevente.

Selo digital.11374633107887582ANRDR222

Neuza A. V. Escobar substituta

Av-8. Protocolo nº 841.187, em 20/02/2024. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 19 de fevereiro de 2024, sob protocolo PH000502186, os

Continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JG5L-HYBK3-TV9JU-LP5X5>

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



Página nº 5

Certidão na última página

Pedido nº 1.845.423

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

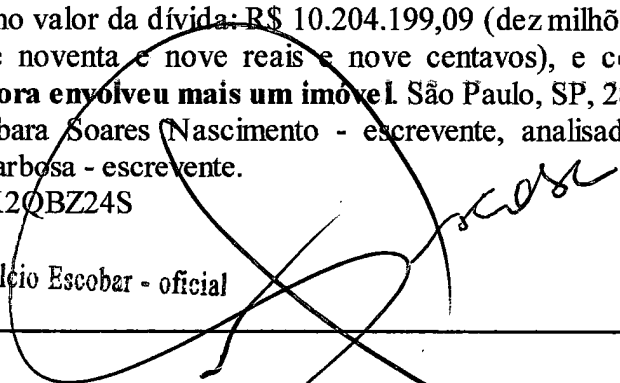
CNS/CNJ: 11374-6

matricula 82.718	ficha 03	data 28/02/2024	CNM 113746.2.0082718-68
---------------------	-------------	--------------------	----------------------------

direitos à aquisição do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 6 e a averbação nº 7, foram PENHORADOS, em 23 de agosto de 2023, nos autos da ação de execução civil nº 1015562-54.2022.8.26.0004, da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, desta Comarca, que tem como exequente: BANCO BRADESCO S/A, CNPJ nº 60.746.948/0001-12; como executados: CLEBER GAETA, CPF nº 177.789.398-43 e NATALINO DOS SANTOS FILHO, CPF nº 994.854.278-91; como valor da dívida: R\$ 1.960.234,62 (um milhão e novecentos e sessenta mil e duzentos e trinta e quatro reais e sessenta e dois centavos), e como depositário: Natalino Dos Santos Filho. **A penhora envolveu também o apartamento matriculado sob nº 82.717, nesta Serventia e outros 2 imóveis.** São Paulo, SP, 28 de fevereiro de 2024. Analisado e editado por Mariana do Vale Silva - escrevente.
Selo digital.1137463210841187AT3VHK240


Dorali L. de Carvalho - substituta

Av-9. Protocolo nº 849.312, em 16/05/2024. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 14 de maio de 2024, sob protocolo PH000515106, **os direitos à aquisição do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 6 e a averbação nº 7**, foram PENHORADOS, em 19 de dezembro de 2023, nos autos da ação de execução civil nº 1022516-53.2017.8.26.0405, da 5ª Vara Cível do Foro de Osasco, desta Comarca, que tem como exequente: AGRO TRADING SERVIÇOS DE APOIO ADMINISTRATIVO LTDA., CNPJ nº 07.702.840/0001-45, como executados: CLEBER GAETA, CPF nº 177.789.398-43; NATALINO DOS SANTOS FILHO, CPF nº 994.854.278-91 e BEST BOI ALIMENTOS - EIRELI, CNPJ nº 18.236.111/0001-67, como valor da dívida: R\$ 10.204.199,09 (dez milhões e duzentos e quatro mil e cento e noventa e nove reais e nove centavos), e como depositário: Cleber Gaeta. **A penhora envolveu mais um imóvel.** São Paulo, SP, 28 de maio de 2024. Editado por Bárbara Soares (Nascimento - escrevente, analisado e conferido por Felipe de Oliveira Barbosa - escrevente.
Selo digital.1137463210849312SK2QBZ24S


Joelcio Escobar - oficial

Av-10. Protocolo nº 876.298, em 07/02/2025. PENHORA. Conforme certidão, enviada por meio eletrônico, em 07 de fevereiro de 2025, sob protocolo PH000554221, os

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JG5L-HYBK3-TV9JU-LP5X5>

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

Pedido nº 1.845.423

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
82.718

ficha
03

verso

CNM
113746.2.0082718-68

direitos à aquisição do imóvel decorrentes da alienação fiduciária de que trata o registro nº 6 e a averbação nº 7, foram PENHORADOS, em 19 de dezembro de 2023, nos autos da ação de execução civil nº 1001622-22.2022.8.26.0004, da 4ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa, desta Comarca, que tem como exequente: BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12; como executados: BEST ALIMENTOS - EIRELI, CNPJ nº 28.505.229/0001-05; NATALINO DOS SANTOS FILHO, CPF nº 994.854.278-91, e CLEBER GAETA, CPF nº 177.789.398-43; como valor da dívida: R\$ 2.190.971,02 (dois milhões e cento e noventa mil e novecentos e setenta e um reais e dois centavos), e como depositário: Natalino dos Santos Filho. **A penhora envolveu também o apartamento matriculado sob nº 82.717, desta Serventia e outros 2 imóveis.** São Paulo, SP, 26 de fevereiro de 2025. Analisado e editado por Renata Palma Vicente - escrevente.

Selo digital.1137463210876298OA3N8225X


Neuza A.P. Escobar - Substituta

Av-11. Protocolo nº 878.963, em 11/03/2025. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.** Nos termos do procedimento de intimação aberto a requerimento datado de 06 de março de 2025, a propriedade resolúvel objeto do registro nº 6, foi consolidada em nome do credor-fiduciário, BANCO BRADESCO S/A, pelo valor de R\$ 293.000,00 (duzentos e noventa e três mil reais), nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, em razão do inadimplemento do devedor-fiduciante, NATALINO DOS SANTOS FILHO e da devedora, BEST ALIMENTOS - EIRELI, regularmente constituídos em mora. **A consolidação envolveu, também, o apartamento nº 93, matriculado sob nº 82.717.** São Paulo, SP, 24 de junho de 2026. Analisado e editado por Maria Aparecida de Freitas Lima Assis - escrevente.

Selo digital.11374633108789639SK69J26M


Neuza A.P. Escobar - substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JG5L-HYBK3-TV9JU-LP5X5>



Valide aqui
este documento

Pedido nº 1.845.423 CNM:113746.2.0082718-68

Pedido nº 1.845.423

CERTIFICO que, revendo os livros desta Serventia, deles consta **PRENOTADO SOB Nº 929358, EM DATA DE 05/10/2026, COM A NATUREZA DE LEILÃO NEGATIVO, O QUAL ENCONTRA-SE EM ANDAMENTO PELA SERVENTIA. CERTIFICO ainda que**, a presente certidão é reprodução fiel desta matrícula, extraída na forma do artigo 19, da Lei 6.015/73, reproduzindo eventuais ônus e alienações integralmente nela contidos, **servindo ainda, como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, caso tenha sido aberta há mais de 20 anos. CERTIFICO mais**, 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 para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. **CERTIFICO finalmente**, que, o imóvel objeto da presente certidão, pertence a esta Serventia, desde 1º/01/1972. O referido é verdade e dou fé. São Paulo, 15 de outubro de 2026, 11:16:44h.

O Escrevente Autorizado que a subscreve: (ASSINADA DIGITALMENTE)



Registrador	R\$	45,88
Estado	R\$	13,04
Sec. Faz	R\$	8,92
Reg. Civil	R\$	2,41
Tribunal de Justiça	R\$	3,15
Imposto Municipal	R\$	0,94
Ministério Público	R\$	2,20
Total	R\$	76,54

Selo Digital: 1137463C31845423XUUWE326W

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Subdistritos que, atualmente, **integram** Este Registro de Imóveis desde 15.05.1939, tendo pertencido anteriormente à 2º Registro de Imóveis: a) 4º Subdistrito - Nossa Senhora do Ó; b) 15º Subdistrito - Bom Retiro; c) 23º Subdistrito - Casa Verde; d) 44º Subdistrito - Limão; e desde 01.01.1972, o 42º Subdistrito - Jabaquara formado por partes originadas no 11º Registro de Imóveis e parte no 14º Registro de Imóveis.

Pertenceram a Este Registro:

- a) Distritos de Jaraguá, Perús e Brasilândia de 15/05/39 a 10/08/76 e atualmente pertencem ao 18º Registro de Imóveis desta Comarca;
- b) 48º Subdistrito - Nova Cachoeirinha de 15/05/39 a 31/12/63 e atualmente pertence ao 3º Registro de Imóveis desta Comarca;
- c) Distritos, atuais Municípios de Caieiras, Francisco Morato e Franco da Rocha de 15/05/39 a 26/04/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Franco da Rocha, SP;
- d) Distritos, atuais Municípios de Cajamar (ex-Água Fria), Pirapora do Bom Jesus e Santana do Parnaíba de 15/05/39 a 07/12/63 quando passaram a pertencer ao Registro de Imóveis de Barueri, SP;



Valide aqui
este documento



Página nº 8

Certidão na última página

Pedido nº 1.845.423 CNM:113746.2.0082718-68

e) Distrito, atual Município de Mairiporã, e Juqueri de 21/11/42 a 19/12/69 quando passaram a pertencer ao **Registro de Imóveis de Mairiporã, SP**;

f) Distrito de Santa Efigênia de 15/05/39 a 20/11/42 e atualmente pertence ao **5º Registro de Imóveis da Comarca**.

Apenas para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGJ, válida por 30 (trinta) dias, sem importar reserva de prioridade.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2JG5L-HYBK3-TV9JU-LP5X5>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

