

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE JALES - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - MAURICIO COELHO ROCHA
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 120972

CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CNM: 120972.2.0038876-38



Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica
e Tabellão de Protesto de Letras e Títulos

Gerci Marinelli Fernandes
OFICIAL

Jales, 4.ª feira 21 / 03 / 2.012

(LIVRO 2) MATRÍCULA Nº 38.876 fls. 01

HISTÓRICO

VIDE

DENOMINAÇÃO: PARTE "A" DOS LOTES 10 e 11 DA
QUADRA 18.-----
Jardim do Bosque.-----

LOCALIZAÇÃO: Rua Arlindo Guilherme da Fonseca, à 56,00
metros mais 14,14 metros em curva da Rua Ricardo de Freitas.--

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): JALES.-----

CARACTERÍSTICOS: Terreno, sem benfeitorias, com as
seguintes medidas e confrontações: "Medindo 8,00 metros de
frente para a Rua Arlindo Guilherme da Fonseca; 8,00 metros
nos fundos, confrontando-se com os LOTES 22 e 23; 30,00
metros na lateral direita, confrontando-se com a PARTE DO LOTE
11 e 30,00 metros na lateral esquerda, confrontando-se com o
remanescente dos LOTES 10 e 11 (PARTE "B"), perfazendo
uma área total de 240,00 metros quadrados."-----

IDENTIFICAÇÃO JUNTO AO FISCO: não consta).-----

NUMERO DO REGISTRO ANTERIOR: R. 01 da Matrícula nº
38.825, deste Oficial de Registro.-----

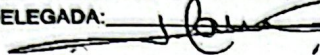
PROPRIETÁRIA: NEIDE MARTINS NOGUEIRA COSTA,
brasileira, do lar, RG. nº 6.570.591-SSP/SP e CPF/MF. nº
171.565.788-80, casada sob o regime da Separação de Bens, aos
12 de Junho de 1.965, com RENATO COSTA, brasileiro, lavrador,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/ZLS3T-8DQX2-NALX5-B8W8R>.

RG. n.º 3.034.056-SSP/SP e CPF/MF. n.º 260.437.778-00, residente e domiciliada na Avenida Flamboyant, n.º 575, Parque das Flores, em Jales (SP).

JALES, quarta-feira, 21 de Março de 2012.

A DELEGADA:

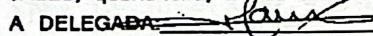
 Flávio Williams Fernandes
Oficial Substituto

Av.01-M-38.876.

A requerimento de NEIDE MARTINS NOGUEIRA COSTA, datado de 20 de Março de 2012, Instruído com a Certidão de Construção n.º 066/12, expedida aos 06 de Março de 2012, pela Prefeitura Municipal de Jales (SP) e com a Certidão Negativa de Débitos (CND) n.º 024882012-21021030, expedida aos 19 de Março de 2012 pela Secretaria da Receita Federal, devidamente arquivadas neste Oficial de Registro, é a presente para constar que sobre o imóvel objeto da Matrícula retro, foi edificado um prédio para fins residenciais, com cobertura em laje, telhas cerâmicas e telhas de fibrocimento, contendo 01 dormitório, 01 suíte, 03 banheiros, 01 escritório, 01 sala, 10 cozinha/jantar, 01 varanda, 01 despensa, 01 lavanderia e 01 garagem, perfazendo uma área total de 175,26 metros quadrados de construção, a qual encontra-se subordinada ao número 77 da Rua Arlindo Guilherme da Fonseca.

JALES, quarta-feira, 21 de Março de 2012.

A DELEGADA:

 Flávio Williams Fernandes
Oficial Substituto

DR\$263,12 ER\$74,78 AR\$55,39 SR\$13,84 TJR\$13,84 TR\$420,97

R.02-M-38.876.

TÍTULO: Compra e venda.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avencas, com força de escritura pública, firmado aos 30 de Abril de 2012.

CONTRATO N.º 070085230000589.

TRANSMITENTE: NEIDE MARTINS NOGUEIRA COSTA, RG. n.º 6.570.591-SSP/SP, CPF/MF. n.º 171.565.788-80, brasileira, maior, vendedora, casada no regime da Separação de Bens, antes da Lei n.º 6.515/77, com RENATO COSTA, RG. n.º 3.034.056-SSP/SP, CPF/MF. n.º 260.437.778-00, brasileiro, maior, aposentado, residentes e domiciliados na Av. Flamboyant, n.º 575, Parque das Flores, nesta cidade de Jales (SP).

ADQUIRENTES: 1) DANIELA DIAS RODRIGUEZ, RG. n.º 30.064.736-0-SSP/SP, CPF/MF. n.º 222.938.718-94, brasileira, maior, bancária, divorciada;

2) RICARDO ANTONIO FREHI, RG. n.º 40.810.408-9-SSP/SP, CPF/MF. n.º 361.944.878-79, brasileiro, maior, solteiro, bancário, ambos residentes e domiciliados na

(continua na folha 02)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse www.onr.sp.gov.br

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE JALES - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - MAURICIO COELHO ROCHA
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 120972

CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CNM: 120972.2.0038876-38

(Continuação das fls. 01 da Matrícula nº 38.876)

FLS. 02

Rua Dirce Libano dos Santos, nº 3.171, no Jardim América, nesta cidade de Jales (SP).

VALOR: R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais), pagos da seguinte forma:

-R\$ 36.000,00 (Trinta e seis mil reais), referentes aos recursos próprios;

-R\$ 114.000,00 (Cento e quatorze mil reais), referentes ao financiamento.

OBJETO DA TRANSMISSÃO: O imóvel todo retro matriculado.

CONDIÇÕES: As do Instrumento.

OBS.: ITBI - Valor do Instrumento: R\$ 150.000,00 - Valor Recolhido: R\$ 930,00 - AUT. MEC. SBR 085 016 04052012 0024 930,00R 20/55;

As obrigações fiscais foram cumpridas e constam do Instrumento ora registrado.

JALES, segunda-feira, 07 de Maio de 2012.

A DELEGADA: *[Assinatura]*

DR\$836,02 ER\$237,61 AR\$176,01 SR\$44,00 TJR\$44,00 TR\$1.337,64

R.03-M-38.876.

TÍTULO: Alienação Fiduciária.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avencas, com força de escritura pública, firmado aos 30 de Abril de 2012.

CONTRATO Nº 070085230000589.

CREDORA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, CNPJ/MF. nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2.235 - Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo (SP).

DEVEDORES: 1) DANIELA DIAS RODRIGUEZ, RG. nº 30.064.736-0-SSP/SP, CPF/MF. nº 222.938.718-94, brasileira, maior, bancária, divorciada;

2) RICARDO ANTONIO FREHI, RG. nº 40.810.408-9-SSP/SP, CPF/MF. nº 361.944.878-79, brasileiro, maior, solteiro, bancário, ambos residentes e domiciliados na Rua Dirce Libano dos Santos, nº 3.171, no Jardim América, nesta cidade de Jales (SP).

VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO: R\$ 119.800,00 (Cento e dezenove mil, oitocentos reais).

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE.

ENQUADRAMENTO DA OPERAÇÃO: SFH.

TAXA DE JUROS: 8,46% a.a. (Nominal) - 8,80% a.a. (Efetiva) - 0,70% (mensal descapitalizada).

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 MESES.

VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL: R\$ 1.213,12 (Um mil, duzentos e treze reais, doze centavos).

DATA DO 1º ENCARGO MENSAL DE

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/ZLS3T-8DQX2-NALX5-B88WER>.

JUROS/AMORTIZAÇÃO/TSA/SEGUROS: 30/05/2012.....
 COMPOSIÇÃO DA RENDA FAMILIAR PARA FINS DE SEGURO
 MIP: DANIELA DIAS RODRIGUEZ (78,11%) - RICARDO ANTONIO
 FREHI (21,89%).
 OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel todo retro
 matriculado.....
 CONDIÇÕES: As do Instrumento.....
 JALES, segunda-feira, 07 de Maio de 2.012.....
 A DELEGADA: Emi Maria de Souza
 DR\$366,50 ER\$104,16 AR\$77,15 SR\$19,28 TJR\$19,28 TR\$586,37

"Av.04".- Em 22 de Dezembro de 2.014.-
(CANCELAMENTO)

Procede-se a presente, nos termos do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças (Contrato n.º 000750050-5), firmado da cidade de São Paulo - Capital, aos 28 de Novembro de 2.014, que fica digitalizada neste Oficial de Registro., pelo credor fiduciário - Banco Santander (Brasil) S/A e em conformidade com a Cláusula III, item 3.2.2, e ainda, item 05 (cinco) do Quadro Resumo (cancelamento da hipoteca / alienação fiduciária) do referido contrato supra, fica **CANCELADA** a alienação fiduciária objeto do R.03 (três) desta matrícula.

O Escrevente, Julio Cesar Sestari (Julio Cesar Sestari).- O 1º Substituto, Flávio Williams Fernandes (Flávio Williams Fernandes).
 Protocolo 156.615

"R.05".- Em 22 de Dezembro de 2.014.- (VENDA)

Por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças (Contrato n.º 000750050-5 - aquisição / repasse SFH3 - Reaj. Mensal Sac / Alienação Fiduciária), firmado da cidade de São Paulo - Capital, aos 28 de Novembro de 2.014, que fica digitalizada neste Oficial de Registro, os proprietários - Daniela Dias Rodriguez, divorciada; e, Ricardo Antonio Frehi, solteiro, anteriormente qualificados, e como interveniente quitante - Banco Santander (Brasil) S/A inscrito no CNPJ/MF. n.º 90.400.888/0001-42, já qualificado, venderam, para: RENATO FURLAN NETO, portador da Cédula de Identidade n.º 40.592.592-X-SSP/SP e inscrito no CPF/MF. n.º 226.571.278-78, brasileiro, solteiro, maior, capaz, desenhista industrial, residente e domiciliado na Rua Campinas, n.º 85, no Conjunto Habitacional José Antonio Caparroz Bogaz, neste município e comarca de Jales (SP), o imóvel objeto desta matrícula, pela importância de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), pagos da seguinte forma: Valor da Entrada: R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais); Valor do Financiamento: R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais); Valor Utilizado para Quitação do Saldo Devedor, Junto à Interveniente Quitante: R\$ 111.586,93 (cento e onze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e noventa e três centavos); Valor Líquido a Liberar: R\$ 16.413,07 (dezesseis mil, quatrocentos e treze reais e sete

(Continua às fls.03)

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/2215376>

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE JALES - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - MAURICIO COELHO ROCHA
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 120972

CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

CNM: 120972.2.0038876-38

(MATRÍCULA Nº 38.876)

(FLS.03)

centavos). Condições: As constantes do Instrumento. I.T.B.I.: (recolhido).-

O Escrevente, Julio Cesar Sestari (Julio Cesar Sestari).

O 1º Substituto, Flávio Willians Fernandes (Flávio Willians Fernandes).

Protocolo 156.615

"R.06".- Em 22 de Dezembro de 2.014.- (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

Pelo mesmo Instrumento retro e supra, o atual proprietário - **Renato Furlan Neto**, solteiro, já qualificado, em garantia da dívida de **R\$ 128.000,00** (cento e vinte e oito mil reais); **alienou**, em favor do **BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF. n.º **60.746.948/0001-12**, com sede no núcleo administrativo denominado cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, Osasco (SP), **em caráter fiduciário**, a propriedade resolúvel do imóvel desta matrícula, com todas as suas benfeitorias. Condições: Consta do Instrumento: Valor da Avaliação: R\$ 218.000,00 (duzentos e dezoito mil reais); Prazo Recombolso: 360 meses; Valor da Taxa Mensal de Administração de Contratos: R\$ 25,00; Valor Tarifa Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia: R\$ 2.240,00; Valor da Primeira Prestação na Data da Assinatura: R\$ 1.238,75 (um mil, duzentos e trinta e oito reais e setenta e cinco centavos); Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 8,28% a.a., 8,60% a.a; Seguro Mensal Morte / Invalidez Permanente: R\$ 22,66; Seguro Mensal Danos Físicos Imóvel: R\$ 19,62; Valor do Encargo Mensal na Data da Assinatura: R\$ 1.281,03; Data Prevista para Vencimento da Primeira Prestação: 01/01/2.015; Sistema de Amortização Constante - SAC; Razão de Decréscimo Mensal (RDM) - R\$ 2,42; Valor Total Financiado (Financiamento + Despesas) R\$ 128.000,00. As demais constantes do Instrumento.-

O Escrevente, Julio Cesar Sestari (Julio Cesar Sestari).

O 1º Substituto, Flávio Willians Fernandes (Flávio Willians Fernandes).

Protocolo 156.615

"Av.7".- Em 20 de Agosto de 2019.- (CANCELAMENTO)

Procede-se a presente, nos termos do Instrumento Particular de Quitação - (Contrato nº 750050 5), datado de 12 de Agosto de 2.019, em São Paulo - (SP), e documento que fica digitalizado neste Oficial de Registro, a fim de ficar constando que, tendo o Banco credor, recebido a totalidade de seu crédito e autorizando a baixa definitiva do gravame, fica **"CANCELADO"** o Registro nº 06, desta Matrícula.- O Escrevente, Fabio Wilson Fernandes (Fabio Wilson Fernandes).- O Proposto Substituto S 2º, Carlos Roberto de Paula Junior.- (Carlos Roberto de Paula Junior).- **Protocolo nº 175.622** - Selo Digital 1209723310A00000141165197.-

"R.6".- Em 03 de Abril de 2025.- (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA).

Pelo Instrumento Particular de Confissão de Dívida e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças, datado de 24 de fevereiro de 2025, com firmas reconhecidas, nos termos do qual, **RENATO FURLAN NETO**, já qualificado, alienou fiduciariamente em favor de **PAULO CÉSAR SIMÕES**, portador do RG n.º 25.214.640-2-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 246.421.138-94, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado na Avenida Francisco Jalles, n.º 2.140, apto. 106, centro, em Jales-SP, **o imóvel objeto desta matrícula**, para garantir a dívida no valor de R\$ 37.736,80 (trinta e sete mil, setecentos e trinta e seis reais e oitenta

Continua no verso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validate/ZLS3T-8DOX2-NALX5-B8WER>.

centavos). **PRAZO E PAGAMENTO:** 1) O valor ora confessado deverá ser pago ao CREDOR pelo DEVEDOR, em moeda corrente nacional, em 12 meses, nas seguintes datas e valores: a) 23/03/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); b) 23/04/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); c) 23/05/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); d) 23/06/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); e) 23/07/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); f) 23/08/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); g) 23/09/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); h) 23/10/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); i) 23/11/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); j) 23/12/2025: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); k) 23/01/2026: R\$ 1.316,40 (um mil e trezentos e dezesseis reais e quarenta centavos); e l) 23/02/2026: R\$ 23.256,40 (vinte e três mil e duzentos e cinquenta e seis reais e quarenta centavos); 1.1) LOCAL DE PAGAMENTO: O pagamento dar-se-á no domicílio do CREDOR, na data estipulada por meio do item anterior; 1.2) Fica assegurado ao DEVEDOR o direito de liquidar antecipadamente o valor da dívida; 1.3) O valor devido deverá ser pago em espécie, através de TED - Transferência Eletrônica Disponível, PIX, ou outra forma de transferência bancária a ser realizada diretamente na conta do CREDOR, ou outra forma pelo mesmo a ser indicada; 1.4) O atraso no pagamento do valor pactuado nesta Cláusula faz gerar, desde a data do vencimento, multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor não quitado; 1.5) As partes adotam como premissas contratuais, os princípios constitucionais de respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito (art. 5º, inciso XXXVI), de modo que não se aplicará ao negócio qualquer norma superveniente, ainda que visando congelamento ou deflação, total ou parcial, do saldo devedor ou do valor do crédito. **VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Todas as demais constantes do Instrumento.

O Oficial Substituto, _____ (Danilo Quintela Soares). Protocolo n.º 203.820 de 07/03/2025 - Selo Digital 1209723210A00000232884252.-

“Av.9”- Em 03 de Junho de 2026. (CONSOLIDAÇÃO)

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 06 de maio de 2026 e documentos anexos, que ficam digitalizados neste Cartório, a fim de ficar constando que, tendo decorrido o prazo legal da intimação, e não tendo o(s) Devedor(es) Fiduciante(s) – **RENATO FURLAN NETO**, inscrito(a) no CPF/MF n.º 226.571.278-78, já qualificado(s), purgado a mora de que trata o parágrafo primeiro do artigo 26, da Lei n.º 9.514, de 20/11/1997, em conformidade ao disposto no parágrafo 7º do citado artigo e diploma legal, o imóvel objeto da presente matrícula foi consolidado ao Credor Fiduciário: **PAULO CÉSAR SIMÕES**, inscrito(a) no CPF/MF n.º 246.421.138-94.- OBS.: Ref: Autos de Intimação Extrajudicial (Protocolo n.º 209.795); **Valor da Consolidação: R\$300.000,00 (trezentos mil reais); ITBI – (recolhido e digitalizado).**-

O Oficial Substituto, _____ (Danilo Quintela Soares). Protocolo n.º 209.795 de 09/03/2026. Selo Digital: 1209723310A00000254393263.-

CERTIDÃO

(Inteiro teor - art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73)

LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

CNM: 120972.2.0038876-38

matrícula	ficha
38876	4f

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 7 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 38876, na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 17/06/2026. N.º Pedido / N.º Prenotação: 92958	Emolumentos 45,88 Estado 13,04 Sec. Fazenda 8,92 Registro Civil 2,41 Trib. Justiça 3,15 Ministério Público 2,20 Imposto Municipal 1,38 TOTAL 76,98
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	(ASSINATURA DIGITAL) Jose Andre Makino Domingues Escrevente
Jales, 17 de junho de 2026	



SELO DIGITAL

1209723C30E00000128628269

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZLS3T-8DQX2-NALX5-B8WER

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

José André Makino Domingues (CPF: ***.996.068-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZLS3T-8DQX2-NALX5-B8WER>

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

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