



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

(Certidão emitida em 19/09/2025, às 14h12, da Lei 6.015/73)



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Fani

LIVRO 02 - REGISTRO GERAL Matrícula(CNM):119719.2.0049064-25

Santa Fé do Sul, 26 de Setembro de 2025

DENOMINAÇÃO: LOTE 21 DA QUADRA 24.

LOCALIZAÇÃO: AVENIDA "E" - JARDIM GUANABARA.

MUNICÍPIO: SANTA FÉ DO SUL - SP, CEP 15777-140.

CARACTERÍSTICAS: Um imóvel urbano, com as seguintes características e confrontações: medindo 10,00 metros de frente, confronta com a Avenida E; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, medindo 25,00 metros, confronta com o Lote 20; pelo lado esquerdo, também de quem da rua olha para o imóvel, medindo 25,00 metros, confronta com o Lote 22; e finalmente aos fundos, medindo 10,00 metros, confronta com o Lote 06, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIA: IMOBILIÁRIA TERRA NOVA LTDA, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 03.464.736/0001-09, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 35215986074, com sede na Avenida Angélica, nº 2261, Conj. 52, Bairro Consolação, na cidade de São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Abertura da Matrícula nº 16.856, de 16 de agosto de 2000; e, R.02 da Matrícula nº 16.856, de 23 de agosto de 2004, ambos desta Serventia. Eu, Eloisa Ribeiro da Conceição, Eloisa Ribeiro da Conceição, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Prenotação nº 149.161, de 11 de setembro de 2025) (Selo Digital nº 1197193110A0000017749125U)

"AV.01/M.49.064". Em 26 de Setembro de 2025. (Prenotação nº 149.161, de 11 de setembro de 2025) - **DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA** - Procede-se a presente, nos termos da Lei Municipal nº 2.318, de 20 de outubro de 2005, para constar que a via pública com a qual o imóvel desta Matrícula faz frente, passou a denominar-se **AVENIDA IDALINO LONGHI - BIDAS**. Eu, Eloisa Ribeiro da Conceição, Eloisa Ribeiro da Conceição, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193E10A00000177490256)

"AV.02/M.49.064". Em 26 de Setembro de 2025. (Prenotação nº 149.161, de 11 de setembro de 2025) - **CADASTRO MUNICIPAL** - Extrai-se da Certidão emitida pelo Município de Santa Fé do Sul/SP, de 01 de setembro de 2025, relativa ao valor venal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no Município com o nº 1070400. Eu, Eloisa Ribeiro da Conceição, Eloisa Ribeiro da Conceição, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A0000017748925B)

"R.03/M.49.064". Em 26 de Setembro de 2025. (Prenotação nº 149.161, de 11 de setembro de 2025) - **VENDA E COMPRA** - Por Escritura Pública, de 04 de setembro de 2025, lavrada no Livro nº 121, páginas nº 041/044, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Três Fronteiras/SP, a proprietária **IMOBILIÁRIA TERRA NOVA LTDA**, já qualificada,
Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XU4K7-MJ62E-KLER4-AVBVS>

Adriano Rodrigo Branco dos Santos
1º Substituto do Oficial de Registro
PR: 15.971-9 - SSP-SP

Adriano Rodrigo Branco dos Santos
1º Substituto do Oficial de Registro
PR: 15.971-9 - SSP-SP

Adriano Rodrigo Branco dos Santos
1º Substituto do Oficial de Registro
PR: 15.971-9 - SSP-SP



Valide aqui
este documento



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Continuação do anverso

Matrícula (CNM): 119719.2.0049064-25

vendeu o imóvel, objeto desta Matrícula, a **JOSÉ GOMES BATISTA FILHO**, brasileiro, vendedor, portador da Carteira de Identidade RG de nº 28.599.725-7-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 202.805.718-10, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ALEXANDRA RUFINO DE OLIVEIRA BATISTA**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade RG de nº 50.329.456-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 397.328.588-85, domiciliados na Rua Nove, nº 104, Centro, na cidade de Santa Fé do Sul/SP, pelo preço de R\$ 37.440,00 (trinta e sete mil e quatrocentos e quarenta reais). Eu, Eloisa Ribeiro da Conceição, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A0000017748825F)

"AV.04/M.49.064". Em 30 de Outubro de 2025. (Prenotação nº 149.572, de 08 de Outubro de 2025) - **CADASTRO DE CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL** - Extrai-se do comprovante emitido pelo site oficial dos Correios, pesquisado em 22 de outubro de 2025, relativo ao código postal atual do imóvel desta Matrícula, que ele está cadastrado no **CEP sob o nº 15777-140**. Eu, Eloisa Ribeiro da Conceição, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo digital nº 1197193310A0000017886325G)

Adriano Rodrigo Branco dos Santos
2º Substituto do Oficial de Registro
PR. 11.971-9 - Serventia

"AV.05/M.49.064". Em 30 de Outubro de 2025. (Prenotação nº 149.572, de 08 de Outubro de 2025) - **ACESSÃO: CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO RESIDENCIAL** - Por requerimento, de 8 de outubro de 2025, Alvará de Construção nº 2E-138/2013, Carta de Habitação nº 2E-097/2013 e Certidão nº 2E-183/2013, da Municipalidade de Santa Fé do Sul/SP, e Certidão Negativa de Débitos - Aferição nº 60.014.22930/61-001, relativos às Contribuições Previdenciárias, averba-se que, sobre o imóvel desta Matrícula, construiu-se um **PRÉDIO RESIDENCIAL**, construído em alvenaria de tijolos cerâmicos, forro de laje pré-fabricada e coberto com telhas cerâmicas, contendo as seguintes dependências: 02 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) varanda, **perfazendo uma área total de 88,45 m²** (oitenta e oito metros e quarenta e cinco centímetros quadrados), o qual tomou o número 31, Avenida Idalino Longhi - Bidas, Jardim Guanabara, Santa Fé do Sul/SP. O valor declarado empregado na construção foi de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais). Eu, Eloisa Ribeiro da Conceição, Escrevente, formulei e digitei; e Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193310A0000017886225I)

"R.06/M.49.064". Em 05 de Dezembro de 2025. (Prenotação nº 150.348, de 28 de novembro de 2025) - **COMPRA E VENDA** - Por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças, com eficácia de Escritura Pública - nos termos da Lei 9.514 de 20/11/1997 - Contrato nº 9273607, de 25 de novembro de 2025, o proprietário **JOSÉ GOMES BATISTA**

Continua na ficha 2



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO

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



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo

Ficha 2

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

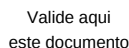
Matrícula (CNM): 119719.2.0049064-25

FILHO e seu cônjuge ALEXANDRA RUFINO DE OLIVEIRA BATISTA, já qualificados, venderam o imóvel desta Matrícula, a FLAVIO GOMES BATISTA, brasileiro, solteiro, empresário sócio, portador da Carteira de Identidade RG de nº 556475240-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 443.197.328-12, domiciliado na Rua Nossa Senhora Aparecida, nº 316, São Francisco, na cidade de Santa Fé do Sul/SP, pelo preço de R\$ 301.000,00 (trezentos e um mil reais), sendo R\$ 91.000,00 (noventa e um mil reais) o valor da entrada; e R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) através de recursos do financiamento concedido pelo Banco Bradesco S.A. Eu, Aryane Paula Queiroz Amaral, Escrevente Coordenadora, formulei e digitei; e, Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A0000018048325U)

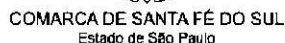
"R.07/M.49.064". Em 05 de Dezembro de 2025. (Prenotação nº 150.348, de 28 de novembro de 2025) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Pelo mesmo título que deu origem ao "R.06" (seis), o adquirente e devedor fiduciante FLAVIO GOMES BATISTA, já qualificado, alienou ao credor fiduciário BANCO BRADESCO S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, NIRE 35.300.027.795, com sede no núcleo Administrativo "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, em Osasco/SP, em caráter fiduciário, o imóvel desta Matrícula, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e o credor fiduciário possuidor indireto do imóvel, pelo valor da dívida de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), que será pago no prazo de 420 (quatrocentos) meses, através de parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 28/12/2025 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, no valor inicial de R\$ 3.025,15 (três mil e vinte e cinco reais e quinze centavos), e encargo mensal no valor de R\$ 3.066,69 (três mil e sessenta e seis reais e sessenta e nove centavos), incluindo principal, seguros e demais obrigações, com a taxa de juros nominal e efetiva: 12,0963% a.a. e 12,7900% a.a.; pelo Sistema de Amortização: "SAC"; e, com as demais condições constantes do título; tudo nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9514/97, tendo as partes atribuído ao imóvel o valor de R\$ 301.000,00 (trezentos e um mil reais) para os efeitos do artigo 24, VI da supracitada Lei. Eu, Aryane Paula Queiroz Amaral, Escrevente Coordenadora, formulei e digitei; e, Eu, Cristiane de Almeida Rabelo Góis, Escrevente Assessora Jurídica do Oficial, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº 1197193210A0000018048225W)

"AV.08/M.49.064". Em 24 de Julho de 2026. (Prenotação nº 152.135, de 06 de abril de 2026) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - A Requerimento do credor fiduciário, de 10 de junho de 2026, instruído com prova da intimação e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, que resultou no inadimplemento do devedor fiduciante FLAVIO GOMES BATISTA, já qualificado, averba-se a CONSOLIDAÇÃO da propriedade do imóvel desta Matrícula na pessoa do credor fiduciário, BANCO

Continua no verso.



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XU4K7-MJ62E-KLER4-AVBVS>

**Continuação do anverso**

Oficial de Registro de Imóveis

JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS

Código Nacional de Serventia / CNS: 11.971-9

Matrícula (CNM): 119719.2.0049064-25

BRADESCO S.A., com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, em Osasco - SP, inscrito no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, inscrito na JUCESP sob NIRE nº 35.300.027.795, pelo valor de R\$ 301.000,00 (trezentos e um mil reais), e avaliação fiscal de R\$ 139.021,02 (cento e trinta e nove mil, vinte e um reais e dois centavos). Por força do disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta Matrícula deverá haver tentativa de venda dele em públicos leilões. Eu, Adriano Rodrigo Blanco dos Santos, 2º Substituto do Oficial, digitalizei, em 05/08/2006, o presente documento. João Alberto De Oliveira Góis, Oficial de Registro, conferi e subscrevo. (Selo Digital nº1197193310B0000000101726C).

10 Substituto do Oficial de Registro

Vari.	-
MIS	(N)
Sak.	-
Cen.	-
P. Me	-
TOS	(S)
	(H)
GAC	-



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS
JURÍDICAS DA COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL – SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO - JOÃO ALBERTO DE OLIVEIRA GÓIS
CÓDIGO NACIONAL DA SERVENTIA - CNS 11.971-9



CERTIDÃO

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

CERTIDÃO - Pedido: 152135		CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente certidão da matrícula n.º 49064 , foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para sua validade, ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data de expedição.		Emolumentos 45,88
		Estado 13,04
		Sec. Fazenda 8,92
		Registro Civil 2,41
		Trib. Justiça 3,15
		Ministério Público 2,20
		Imposto Municipal 2,29
		TOTAL 77,89
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 de sua emissão.		(ASSINATURA DIGITAL)
		MARIANA CAMILA DA SILVA INACIO ESCREVENTE
Santa Fé do Sul, 24 de julho de 2026		



SELO DIGITAL

1197193C30B0000000101826Q

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XU4K7-MJ62E-KLER4-AVBVS>