

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

6.741

FICHA

01

Mongaguá, 19 de dezembro de 2011

LOCALIZAÇÃO: RUA FERNANDES ONOFRE TRIZZINI nº.280 - Lote nº.10 (dez) - Quadra nº.45 (quarenta e cinco) - BALNEÁRIO ITAÓCA, perímetro urbano deste Município e Comarca.

IMÓVEL: PRÉDIO RESIDENCIAL nº.280 com a área construída de 138,74m², e seu respectivo Lote de terreno nº.10 (dez) da Quadra nº.45 (quarenta e cinco), do loteamento denominado BALNEÁRIO ITAÓCA, perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Fernandes Onofre Trizzini, por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, confrontando do lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel, com o lote 09, do lado esquerdo, com o lote 11 e nos fundos com o lote 20, encerrando a área de 250,00m².

PROPRIETÁRIOS: JOÃO ALVES DE ARAUJO, brasileiro, delegado de polícia, portador da CIRG nº.7.127.448 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.605.645.048-15, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com EUNICE APARECIDA MARQUES FREITAS DE ARAÚJO, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº.9.382.021-5 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.769.959.508-44, residentes e domiciliados na Rua Sergio Ricardo Andreoni, 121, Vila Hebe, São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.01 (20/06/2005) da Matrícula nº.213.469 do Registro de Imóveis de Itanhaém-SP.

CADASTRO MUNICIPAL: 34.0045.010.00

OFICIAL:

LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR

R.01/6.741 - VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049 de 29/06/66, firmado em Mongaguá-SP., aos 29 de novembro de 2011, os proprietários JOÃO ALVES DE ARAUJO e sua esposa EUNICE APARECIDA MARQUES FREITAS DE ARAÚJO, já qualificados, venderam o imóvel à PATRICIA DE LIMA GOMES, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, portadora da CIRG. nº.2003019113540 SSP/CE, inscrita no CPF/MF. sob nº.027.244.653-00, residente e domiciliada na Rua Cardeal Mota, nº.1.087, Jardim Suarão, Mongaguá-SP.; pelo valor de **R\$.180.000,00**, pagos da seguinte

Continua no verso.

MATRÍCULA

6.741

FICHA

01

VERSO

forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: **R\$.20.000,00** e Financiamento concedido pela CEF: **R\$.160.000,00**, constante do registro seguinte. (Prenotação nº.12.626 em 14/12/2011). Mongaguá, 19 de dezembro de 2011. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

R.02/6.741 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Por Instrumento Particular mencionado no R.01, a proprietária **PATRICIA DE LIMA GOMES**, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº.00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de **R\$.160.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **240** parcelas mensais de amortização, pelo Sistema **SAC**, com juros à taxa anual nominal de **9,5690%** e efetiva de **10,0000%**, com encargo mensal total inicial de **R\$.2.002,45**, vencendo-se a primeira prestação no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº 9.514/97. Consta do título, que nos termos do § 2º, Artº 26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em **60** (sessenta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo 24 inciso VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$.180.000,00**. (Prenotação nº.12.626 em 14/12/2011). Mongaguá, 19 de dezembro de 2011. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Av.03/6.741 - PENHORA

Da Certidão para averbação de Penhora "On line" PH000189791, datada de 20 de novembro de 2.017, emitida por Francisco Xavier Calasans, tendo como Escrivão Diretor Fernando Henrique Martins, por ordem do MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro de Mongaguá-SP, expedido nos autos de Execução Civil, **número de ordem: 1001217-74.2016.8.26.0366**, em que figura como exequente: **RAMON PHILLIPE ABADIAS CARVALHO**, inscrito no CPF/MF nº.355.310.838-07; e como executados: **1) PATRICIA DE LIMA GOMES**, inscrita no CPF/MF nº.027.244.653-00; e **2) CARLOS SILVA SANTOS NETO**, inscrito no CPF/MF nº.289.522.188-09; se verifica que por Auto ou Termo de penhora de 08 de novembro de 2.017, os direitos de devedor fiduciante foram penhorados nos aludidos autos, para garantia da dívida no valor de R\$.6.202,48. Figura como fiel depositária a executada (**Juizado Especial beneficiário da assistência judiciária gratuita**). (Prenotação nº.38.324 em

Continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALCNS - 14.400-6
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

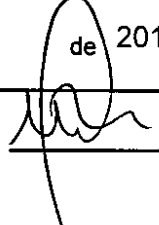
6.741

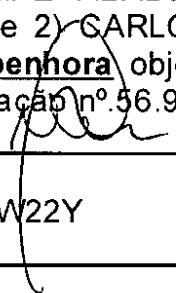
FICHA

02

Mongaguá, 21 de novembro

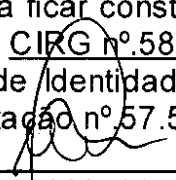
de 2017

20/11/2017). Mongaguá, 21 de novembro de 2017. O OFICIAL: 
(LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)**Av.04/6.741 - CANCELAMENTO DE PENHORA (Av.03)**

Pelo Mandado de Cancelamento de Penhora, de 30/07/2.018, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito do Juizado Especial Cível e Criminal do Foro da Comarca de Mongaguá-SP - TJSP, Dr. Bruno Nascimento Troccoli, expedido nos autos do Processo Digital nº.1001217-74.2016.8.26.0366/01, em que figura como exequente: RAMON PHILLIPE ABADIAS CARVALHO; e executados: 1) PATRICIA DE LIMA GOMES; e 2) CARLOS SILVA SANTOS NETO, foi determinado o cancelamento da penhora objeto da Av.03 desta matrícula. Valor da dívida R\$.6.202,48. (Prenotação nº.56.964 em 08/03/2022). Mongaguá, 21 de março de 2022. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

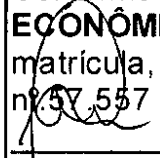
Selo Digital TJ/SP nº.144006321005696494AH5W22Y

Av.05/6.741 - ALTERAÇÃO (RG)

Conforme Instrumentos Particulares mencionados no R.07, procede-se a presente averbação para ficar constando que, atualmente, **PATRICIA DE LIMA GOMES** é portadora da CIRG nº.58.157.508-8 SSP/SP, conforme se comprova pela cópia da Cédula de Identidade Registro Geral, devidamente digitalizada nesta Serventia. (Prenotação nº.57.557 em 18/04/2022). Mongaguá, 16 de maio de 2022. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063310057557FSJOZ9228

Av.06/6.741 - CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme Instrumentos Particulares mencionados no registro seguinte, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** autorizou o cancelamento do R.02 desta matrícula, relativo à propriedade fiduciária constituída em seu favor. (Prenotação nº.57.557 em 18/04/2022). Mongaguá, 16 de maio de 2022. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063310057557M7VLWH22P

R.07/6.741 - VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo nº.61 e seus parágrafos da Lei nº.4.380/64, alterada pela Lei nº.5.049/66 e pela Lei 9.514/97, alterada pela Lei nº.13.465/17, de 07/04/2022, e Instrumento Particular de Re-Ratificação, de 10/05/2022, ambos formulados em São Paulo-SP, a proprietária **PATRICIA DE LIMA GOMES**, já qualificada, vendeu o imóvel

Continua no verso.

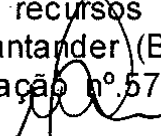
MATRÍCULA

6.741

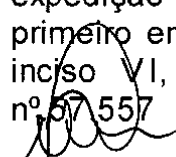
FICHA

02

VERSO

à **ROSEMEIRE RAYANE PEREIRA ANJOS**, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora da CIRG. nº.50.229.967-8 SSP/SP, inscrita no CPF/MF. sob nº.426.028.448-70, residente e domiciliada na Avenida Presidente Kennedy, nº.11.344, Caiçara, Praia Grande-SP; pelo valor de **R\$.600.000,00**, pagos da seguinte forma: recursos próprios: **R\$.120.000,00**; e financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A.: **R\$.480.000,00**, constante do registro seguinte. (Prenotação nº.57.557 em 18/04/2022). Mongaguá, 16 de maio de 2022. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063210057557EUF8YY22U

R.08/6.741 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Conforme Instrumentos Particulares mencionados no R.07, a proprietária **ROSEMEIRE RAYANE PEREIRA ANJOS**, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, estabelecido em São Paulo-SP, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.235 e 2.041, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob nº.90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor total de **R\$.480.000,00**, decorrentes do financiamento concedido para sua aquisição, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável por meio de **420** parcelas mensais de amortização, pelo Sistema **SAC**, de acordo com as taxas de juros fixadas no contrato; com atualização mensal; e com encargo mensal total inicial de **R\$.4.919,53**, vencendo-se a primeira prestação em **07/05/2022**; tudo na forma e demais condições constantes do título, e nos termos da Lei nº.9.514/97. Consta do título: que nos termos do § 2º, artigo nº.26 da citada Lei, fica estabelecido o prazo de carência para expedição da intimação em **30** (trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago; e, para efeitos do artigo nº.24, inciso VI, é atribuído ao imóvel o valor de **R\$.600.000,00**. (Prenotação nº.57.557 em 18/04/2022). Mongaguá, 16 de maio de 2022. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063210057557F6306522D

Av.09/6.741 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Por Requerimento formulado em Ribeirão Preto-SP, aos 25/08/2025, apresentado via "intimações" (Protocolo IN01365986C), instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) a notificação negativa dirigida a devedora, **ROSEMEIRE RAYANE PEREIRA ANJOS**, no setor de

Continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS - 14.400-6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

MATRÍCULA

6.741

FICHA

03

Mongaguá, 22 de setembro de 2025

Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, junto ao protocolo nº.11.317 (TD); b) a notificação negativa dirigida a devedora pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Praia Grande-SP, sob o registro nº.193.394 (TD); sendo todas as notificações realizadas por solicitação deste Oficial de Registro de Imóveis, sem que a mesma tenha sido localizada; e c) as publicações de editais no "Diário Eletrônico do Sistema de Registro de Imóveis" (DSREI), através da plataforma www.registrodeimoveis.org.br/editais-online, nos dias 15/07/2025, 16/07/2025 e 17/07/2025, sem que a devedora tenha purgado a mora no prazo legal, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do §7º do art. 26, da Lei nº.9.514/97, procede-se à averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel em favor do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, pelo valor de R\$.600.000,00. (Prenotação nº.73.643 em 14/04/2025). Mongaguá, 22 de setembro de 2025. O
OFICIAL: (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310073643EV3GU425G

CERTIFICO que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº 6741 não recaído sobre o imóvel quaisquer ônus, ações reais e pessoais reipersecutórias além daqueles expressamente lançados na referida matrícula. CERTIFICO FINALMENTE, que o imóvel objeto da presente certidão pertence a este Registro Imobiliário desde 16 de Novembro de 2009, data da sua instalação, sendo que anteriormente pertencia ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém. A presente é extraída em forma reprográfica, nos termos do Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, do que dou fé. Mongaguá, 22 de setembro de 2025, 09:03:34 (h.). Eu, LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR, Oficial, efetuei as buscas, conferi e assinei digitalmente.

Ao Oficial.....R\$ 44,20

Ao Estado.....R\$ 12,56

À Sec. Faz.....R\$ 8,60

Ao SINOREG:R\$ 2,33

Ao Trib. Just.:R\$ 3,03

ISS.....R\$ 0,88

Ao MP.....R\$ 2,12

Total.....R\$ 73,72

Para fins de lavratura de Escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJ/SP, Cap. XVI, item 60, "c"). Pedido nº 133.039 de 22/09/2025. SITE: www.rimongagua.com.br

Para conferir a procedência deste documento, efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <http://selodigital.tjsp.jus.br> - Nº Selo: 1440063C300736437QNUIC25W



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5SXE5-XAQUU-QF8FP-HEN89

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

Luiz Gustavo Montemor (CPF ***.859.988-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/5SXE5-XAQUU-QF8FP-HEN89>

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

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