

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

MATRÍCULA

12.756

FICHA

01

Mongaguá, 31 de outubro de 2013

**LOCALIZAÇÃO:** AVENIDA BEIRA MAR - Lote nº.04 (quatro) - Quadra nº.03 (três) - VILA SÃO JOSÉ (Balneário Itaguai), perímetro urbano deste Município e Comarca.

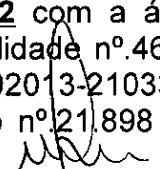
**IMÓVEL:** UM TERRENO composto pelo Lote nº.04 (quatro) da Quadra nº.03 (três) da VILA SÃO JOSÉ (Balneário Itaguai), perímetro urbano deste Município e Comarca, medindo 12,00m de frente para a Avenida Beira Mar, por 35,00m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 420,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito de quem da referida Avenida Beira Mar olha para o imóvel, com o lote nº.03, do lado esquerdo, na mesma ordem, divide com o lote nº.05 e finalmente nos fundos, onde tem a mesma medida da frente, divide com o parte do lote nº.06.

**PROPRIETÁRIOS:** 1) SERGE WINCK, apátrida, analista de sistemas, portador do RNE. nº.W-655.872-Y SE/DPMF, inscrito no CPF/MF sob nº.666.864.748-00, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com INES WINCK, brasileira, bancária, portadora da CIRG nº.5.583.408 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº.659.393.018-00, residentes e domiciliados na Rua Alba, nº.2.140, apartamento nº.115, São Paulo-SP.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.06 (25/07/1991) da Matrícula nº.25.000 do Registro de Imóveis de Itanhaém-SP.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 312344512400 O OFICIAL: 

**Av.01/12.756 - CADASTRO MUNICIPAL/CONSTRUÇÃO**

Por requerimento formulado nesta cidade em 25 de outubro de 2013, foi solicitada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que o imóvel encontra-se **cadastrado** na Municipalidade, sob nº. **65.0003.004.00** e que foi construído um **PRÉDIO RESIDENCIAL** com frente para a **AVENIDA GOVERNADOR MÁRIO COVAS JÚNIOR** (antiga Avenida Beira Mar) o qual recebeu o **nº.9.892** com a área de **417,67m<sup>2</sup>**, conforme se comprova pelo Alvará de Habitabilidade nº.464/2007 e pela Certidão Negativa de Débitos do INSS sob nº.000692013-21033732, arquivada nesta Serventia na pasta nº.05, fls.78. (Prenotação nº.21.898 em 25/10/2013). Mongaguá, 31 de outubro de 2013. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

**R.02/12.756 - VENDA E COMPRA**

> Por Escritura Pública de 29 de novembro de 2013 (Livro nº.548 - fls.308/309), e Escritura Pública de Aditamento Retificativo de 12 de dezembro de 2013 (Livro Continua no verso.

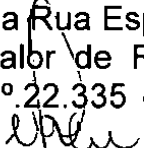
MATRÍCULA

12.756

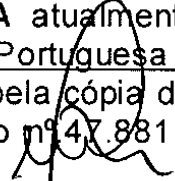
FICHA

01

VERSO

nº.548 - fls.368), ambas do 1º Tabelião de Notas e de Protestos de Letras e Títulos desta Comarca, os proprietários **SERGE WINCK** e sua esposa **INES WINCK**, já qualificados, venderam o imóvel à **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA**, português, solteiro, maior, empresário, portador do Passaporte H419233, expedido pela República Portuguesa aos 28/09/2005, válido até 28/09/2015, inscrito no CPF/MF. sob nº.233.077.778-74, residente e domiciliado na Rua Espírito Santo, nº.172, Ap. nº.63, Canto do Forte, Praia Grande-SP.; pelo valor de R\$.350.000,00 sendo de R\$.404.132,38 o valor venal. (Prenotação nº.22.335 em 02/12/2013). Mongaguá, 13 de dezembro de 2013. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)

**Av.03/12.756 - ALTERAÇÃO (PASSAPORTE)**

Conforme Escritura Pública mencionada no registro seguinte, procede-se a presente averbação para ficar constando que **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA** atualmente é portador do Passaporte N891759, expedido pela República Portuguesa aos 25/09/2015, válido até 25/09/2020, conforme se comprova pela cópia do Passaporte, devidamente digitalizada nesta Serventia. (Prenotação nº.47.881 em 22/05/2020). Mongaguá, 01 de junho de 2020. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)  
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310047881KXQG4I200

**R.04/12.756 - HIPOTECA (1º grau)**

Por Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária de 22 de maio de 2020, do 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Guarujá-SP (Livro nº.853 - folhas 117/120), o proprietário **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA**, já qualificado, deu o imóvel em primeira, única e especial hipoteca aos credores **BACHEIR ABDUL MOHAMED**, brasileiro, advogado, portador da CIRG nº.13.622.662-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº.066.629.978-11, e sua esposa **SIREEN HANI AHMAD ALROUBI**, jordaniana, engenheira de computação, portadora do RNE nº.F121559-P CGPI/DIREX/DPF, inscrita no CPF/MF sob nº.242.864.818-75, casados sob o regime da separação de bens nos Emirados Árabes Unidos e de acordo com as Leis daquele país, residentes e domiciliados na Avenida General Monteiro de Barros, nº.430, Ap. 11, Vila Luis Antonio, Guarujá-SP, em garantia da dívida confessada pelo devedor da importância de **R\$.290.000,00**, que promete e se obriga a pagá-la através de uma única parcela com vencimento em 20 de novembro de 2020, sendo que, o pagamento da dívida ora confessada será feito através de depósito bancário na conta corrente dos credores. O devedor não poderá atrasar ao pagamento, sob pena de incidir

Continua na ficha 02

CNM:144006.2.0012756-48

CNS - 14.400-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

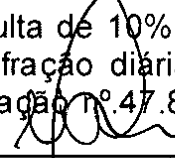
MATRÍCULA

12.756

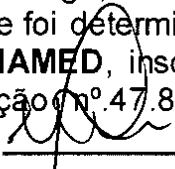
FICHA

02

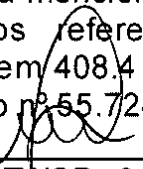
Mongaguá, 1 de junho de 2020

sobre o valor da dívida a multa de 10% (dez por cento) mais juros de 1% (um por cento) ao mês ou sua fração diária, tudo na forma e demais condições constantes do título. (Prenotação nº 47.881 em 22/05/2020). Mongaguá, 01 de junho de 2020. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)  
Selo Digital TJ/SP nº.144006321004788171RPUD20X

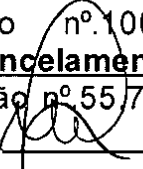
**Av.05/12.756 - INDISPONIBILIDADE**

A vista da ordem de indisponibilidade de bens datada de 24 de julho de 2017 (15:11:35), recebida através da Central de Indisponibilidades (Provimento CGJ/SP nº 13/2.012), protocolo nº.201707.2415.00327582-IA-190, processo nº.10009004220178260075, da 1ª Vara do Foro Distrital de Bertioga, Santos-SP, do TJSP, procede-se a presente averbação para constar que foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **BACHEIR ABDUL MOHAMED**, inscrito no CPF/MF sob nº.066.629.978-11, já qualificado. (Prenotação nº.47.881 em 22/05/2020). Mongaguá, 01 de junho de 2020. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)  
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310047881AGLX7T20E

**Av.06/12.756 - EMOLUMENTOS DA INDISPONIBILIDADE (Av.05)**

Nos termos da Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade, mencionada na averbação seguinte, procede-se a presente averbação para ficar constando que, em razão da mencionada ordem, é efetuada neste ato a cobrança das custas e emolumentos referente a **indisponibilidade da Av.05**, desta matrícula, conforme Item 408.4 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. (Prenotação nº.55.724 em 30/11/2021). Mongaguá, 16 de dezembro de 2021. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)  
Selo Digital TJ/SP nº.1440063310055724SL9XW221R

**Av.07/12.756 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE (Av.05)**

A vista da Sentença com força de Mandado, proferida em 25 de novembro de 2021, pelo MM. Juiz da 1ª Vara do Foro da Comarca de Bertioga-SP, Dr. Rafael Morita Kayo, nos autos do Processo nº.1001769-63.2021.8.26.0075 - Embargos de Terceiro Cível, em que figura como **embargante**: CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA; e como **embargado**: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, referente ao Processo nº.1000900-42.2017.8.26.0075, da referida Vara, foi determinado o **cancelamento da indisponibilidade** objeto da **Av.05** desta matrícula. (Prenotação nº.55.724 em 30/11/2021). Mongaguá, 16 de dezembro de 2021. O OFICIAL:   
(LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)  
Selo Digital TJ/SP nº.144006331005572465CFMV21V

Continua no verso.

MATRÍCULA

12.756

FICHA

02

VERSO

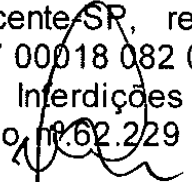
**Av.08/12.756 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA**

Por Requerimento formulado nesta cidade em 1º de junho de 2021, pelo proprietário **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA**, procede-se a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, pelo Recibo de Pagamento formulado em Guarujá-SP, aos 27/05/2021, os credores **BACHEIR ABDUL MOHAMED** e sua esposa **SIREEN HANI AHMAD AROUBI**, já qualificados, deram quitação e autorizaram o cancelamento do R.04 desta matrícula, relativo ao ônus hipotecário que grava o imóvel matriculado. (Prenotação nº 52.884 em 01/06/2021). Mongaguá, 16 de dezembro de 2021.

O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063310052884KTA8QE21A

**Av.09/12.756 - QUALIFICAÇÃO (RNM) / UNIÃO ESTÁVEL**

Por Requerimento formulado nesta cidade em 03/02/2023, procede-se a presente averbação para ficar constando a convivência em união estável do proprietário, **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA**, atualmente portador do RNM nº.F576476-K CGP/DIREX/PF, conforme se comprova pela cópia da Carteira de Registro Nacional Migratório, com **REGIANE MARIA FELIPE**, brasileira, solteira, maior, portadora da CIRG. nº.49.008.516-7 SSP/SP e inscrita no CPF/MF. sob nº.415.587.388-51, desde 23/04/2015, os quais estipularam o regime da separação de bens, conservando os conviventes os mesmos nomes, conforme Escritura Pública Declaratória de União Estável de 24/03/2022 (Livro nº.273 - folhas 279/280), Ata Retificativa de 28/04/2022 (Livro nº.274 - folha 221) e Escritura Pública de Rerratificação de 15/12/2022 (Livro nº.280 - folhas 316/317), todas do 3º Tabelião de Notas e Protestos da Comarca de São Vicente-SP, registrada em 14/03/2023, sob matrícula nº.122440 01 55 2022 7 00018 082 0004743-02, no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da Comarca de Praia Grande-SP. (Prenotação nº.62.229 em 15/03/2023). Mongaguá, 29 de março de 2023. O OFICIAL:  (LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR)

Selo Digital TJ/SP nº.14400633100622297B0P0323D

**R.10/12.756 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Por Instrumento Particular de Empréstimo com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, na forma da Lei nº.9.514, de 20/11/1.997, com alteração da Lei nº.10.931 de 02/08/2.004, firmado em São Paulo-SP, aos 03/02/2023 (*recebido eletronicamente via ARISP - E-Protocolo AC002330480, na forma de documento digital nativo, nos termos do item 366.5 das Normas de Serviço da*

**Continua na ficha 03**

CNM:144006.2.0012756-48

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS - 14.400-6

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE MONGAGUÁ

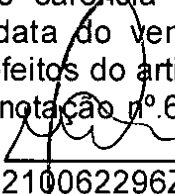
MATRÍCULA

12.756

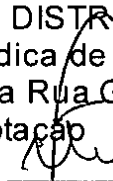
FICHA

03

Mongaguá, 4 de abril de 2023

Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, contendo a assinatura digital de todos os contratantes), o proprietário **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA** convivente em união estável com **REGIANE MARIA FELIPE**, já qualificados, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** à **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº.34.337.707/0001-00, com sede na Avenida Paulista, nº.1.765, 1º.Andar, Conjunto nº.11, Bela Vista, São Paulo-SP, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor total de **R\$.380.000,00**, decorrentes de um empréstimo concedido pela credora, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pagável com prazo de amortização de **180** meses, com a data de vencimento da primeira parcela mensal em **03/04/2023**; com taxas de juros efetiva: mensal de **1,4900%** e anual de **19,4200%**; sendo o índice de reajuste mensal: **IPCA (IBGE)**; pelo sistema de amortização: **Tabela Price**; sendo o valor da primeira parcela mensal: **R\$.6.480,60** e a parcela mensal de amortização e juros: **R\$.6.184,43**; 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 **15** (quinze) 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\$.752.100,00**. (Prenotação nº.62.296 em 20/03/2023). Mongaguá, 04 de abril de 2023. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMOR**)  
Selo Digital TJ/SP nº.1440063210062296Z7CSE323Y

**Av.11/12.756 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**

Conforme Instrumento Particular mencionado no R.10, a **BMP SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, já qualificada, na qualidade de **credora** de **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA** convivente em união estável com **REGIANE MARIA FELIPE**, já qualificados, **emitiu**, nos termos da Lei Federal nº.10.931/2.004, a Cédula de Crédito Imobiliário **integral e escritural**, série **03**, nº.**20660119**, no valor de **R\$.380.000,00**, lastreada pela alienação fiduciária objeto do **R.10** desta matrícula, com prazo de amortização de **180** meses. Comparecendo como instituição custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº.22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº.215, 4º.andar, Pinheiros, São Paulo-SP. (Prenotação nº.62.296 em 20/03/2023). Mongaguá, 04 de abril de 2023. **O OFICIAL:** .  
Selo Digital TJ/SP nº.14400633100622963UX6BW23L

> **Av.12/12.756 - CESSÃO DE CRÉDITO**

Por Instrumento Particular de Confirmação do Detentor (Credor) de Título,  
Continua no verso.

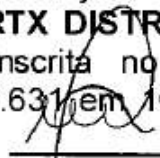
MATRÍCULA

12.756

FICHA

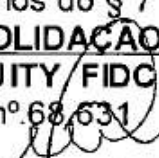
03

VERSO

formulado em São Paulo-SP, aos 18/04/2024, expedido pela **B3 S.A. BRASIL, BOLSA E BALCÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob nº.09.346.601/0001-25, procede-se a averbação para ficar constando que o crédito referente a **Cédula de Crédito Imobiliário Integral e Escritural, série 03, nº.20660119**, no valor de R\$.380.000,00, objeto da **Av.11** desta matrícula, foi transferido à **GALLERIA HOME EQUITY FIDC**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº.37.294.759/0001-34. Dados do registro: Conta B3 nº.42507.00-4, posição em 17/04/2024. **Foi apresentada:** a Declaração da Instituição Custodiante formulada em São Paulo-SP, aos 19/04/2024, pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº.22.610.500/0001-88, já qualificada. (Prenotação nº.68.631 em 10/05/2024). Mongaguá, 16 de outubro de 2024. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)

Selo Digital TJ/SP nº.1440063310068631NMA70B24K

#### **Av.13/12.756 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**

Por Requerimento formulado em Campinas-SP, aos 1º/10/2024, *apresentado via "Intimações" (Protocolo IN01160962C)*, instruído com a prova da certidão deste registro imobiliário atestando: a) a notificação negativa dirigida ao devedor **CARLOS MANUEL FERREIRA DE SOUSA**, no setor de Registro de Títulos e Documentos desta Comarca, junto ao protocolo nº.10.668 (TD); b) as notificações negativas dirigidas ao devedor pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Praia Grande-SP, sob os registros nº.188.144 e nº.188.143 (TD); sem que o mesmo tenha sido localizado; e c) as publicações de editais no jornal "A Tribuna" de Santos-SP, nos dias 27, 28 e 29 de agosto de 2024, sem que o devedor 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 da **GALLERIA HOME EQUITY FIDC**, já qualificada, pelo valor de R\$.752.100,00. (Prenotação nº.68.631 em 10/05/2024). Mongaguá, 16 de outubro de 2024. **O OFICIAL:**  (**LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR**)

Selo Digital TJ/SP nº.14400633100686313Y6MWB24T

**CERTIFICO** que este documento contém o inteiro teor da Matrícula nº **12756** não recaindo 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, **17 de outubro de 2024**, 15:36:37 (h.). Eu, LUIZ GUSTAVO MONTEMÓR, Oficial, efetuei as buscas, conferi e assinei **digitalmente**.

Ao Oficial.....R\$ 42,22  
Ao Estado.....R\$ 12,00  
À Sec. Faz.....R\$ 8,21  
Ao SINOREG:R\$ 2,22  
Ao Trib. Just.:R\$ 2,90  
ISS.....R\$ 0,84  
Ao MP.....R\$ 2,03  
Total.....R\$ 70,42

Para fins de lavratura de Escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJ/SP, Cap. XVI, item 60, "c"). Pedido nº 123.698 de 17/10/2024 . SITE: [www.rimongagua.com.br](http://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> - N° Selo: 1440063C30068631MZLI1L24R