



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 101241 - CNM nº 031468.2.0101241-91, registro com o seguinte teor:

Imóvel constituído de um **Apartamento sob o nº 1.003**, localizado no pavimento: **10º**, da **Torre 04 - Edifício Maragogi**, integrante do empreendimento denominado **“Costa Araçagy Condomínio Clube”**, localizado em terreno próprio, situado na margem da Rodovia Ribamar-Olho D'água (Estrada do Araçagy), no lugar Ponta Grossa, antes pertencente ao Município de Paço do Lumiar/MA, hoje fazendo parte do Município de São José de Ribamar/MA, por força da Lei nº 10.650, de 31 de julho de 2017, que atualiza a Divisa Intermunicipal, nos termos da Lei nº 10.288, de 22/07/2015, o qual possui as seguintes dependências: Sala de estar / jantar, varanda, área de circulação, 02 (dois) dormitórios sociais, cozinha / área de serviço e banheiro social e possui área privativa de 45,6600m², área comum de 29,2750m², perfazendo área total de 74,9350m² e fração ideal de 0,000861. PROPRIETÁRIA: **SPE FRANERE GAFISA 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na **Av. dos Holandeses, 2020, Sala 800, Calhau, em São Luís/MA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **10.222.168/0001-03**. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 41370, do Livro nº 2, de Registro Geral de Imóveis, do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial de Paço do Lumiar/MA. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 02 de janeiro de 2018. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 60,50, Ferc: R\$ 1,80. Protocolo nº 116.030. Selo nº 26286083. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 01 – MATRÍCULA Nº 101.241 - Certifico que precede-se esta averbação nos termos do instrumento particular de convenção do empreendimento **“Costa Araçagy Condomínio Clube”**, passado na cidade de Paço do Lumiar/MA, em 31.03.2014, devidamente assinado por Marcos Túlio Pinheiro Regadas, brasileiro, viúvo, empresário, portador da C.I. nº 494.603 SSP/CE, inscrito no CPF nº 061.723.183-49, residente e domiciliado na cidade de São Luís/MA, sócio administrador da empresa **Spe Franere Gafisa 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda**, com sede na Av. dos Holandeses, 2020, sala 800, Calhau, na cidade de São Luís/MA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.222.168/0001-03; com sua firma devidamente reconhecida pelo Escrevente Autorizado Luciano dos Santos Serrão, deste 1º Ofício Extrajudicial, em 06.05.2014, para constar o registro da convenção do empreendimento “Costa Araçagy Condomínio Clube”, sob o nº 845, Ficha 001, no Livro 3, de Registro Auxiliar do Cartório do 1º Ofício Extrajudicial da Comarca de Paço do Lumiar/MA, em data de 06.05.2014, com todas as determinações, principais regras e restrições contidas no mencionado instrumento, assinado pela Escrevente Autorizada Miriane Pereira Barros. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 02 de janeiro de 2018. Emolumentos: Cód. 16.22.2 R\$ 52,50, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 116.030. Selo nº 26286225. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

REGISTRO NÚMERO 02 - MATRÍCULA NÚMERO 101.241 - Nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, **Contrato número 10172971302**, com força de escritura pública, nos termos do Art. 61 e parágrafos da Lei número 4.380/64 - Alienação Fiduciária em Garantia - Lei número 9.514/97, passado na cidade de São Paulo/SP, em data de 22 de março de 2022, o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, foi adquirido pela Compradora **MAYRLA DE FÁTIMA DE LIMA FURTADO, brasileira, solteira, fisioterapeuta, portador da Carteira de Identidade número 0240679920036 SSP/MA e inscrito no CPF/MF sob o número 054.468.753-11, residente e domiciliada na Avenida Brisa do Mar, número 1, Bairro Olho D'água, em São Luís/MA, na compra feita a SPE FRANERE GAFISA 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ 10.222.168/0001-03, com sede na Avenida dos Holandeses, 2020, sala 800, Calhau, em São Luís/MA, tendo como Credor - ITAÚ UNIBANCO S.A, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, número 100, Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob o número 60.701.190/0001-04, no âmbito de sua Carteira de Crédito Imobiliário e na qualidade de Agente Financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação. **PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL:** Apartamento / Casa / Imóvel Comercial **R\$ 181.000,00** (cento e oitenta e um mil reais); Valor Total: **R\$ 181.000,00. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL:** A - Recursos Próprios **R\$ 36.200,00**; B - Recursos do FGTS: **R\$ 0,00**; C - Recursos do Financiamento **R\$ 144.800,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de maio de 2022. Cód. 16.3.17; Emolumentos: R\$ 2.658,09; Ferc: R\$ 79,74. Protocolo nº 159.770. Selo nº REGAVD031468IJ3N9RLYW8T6G997. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.**

REGISTRO NÚMERO 03 - MATRÍCULA NÚMERO 101.241 - Nos termos do mesmo Contrato, para garantir o cumprimento de todas as suas obrigações contratuais, os Compradores **MAYRLA DE FÁTIMA DE LIMA FURTADO**, aliena fiduciariamente ao Itaú a totalidade do imóvel, bem como suas benfeitorias. Assim os Compradores, neste ato, cedem e transferem ao Itaú a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula. **FINANCIAMENTO:** A - Valor destinado ao pagamento do preço de venda do imóvel: **R\$ 144.800,00**; B - Valor destinado ao pagamento de despesas: R\$ 0,00; Valor total do financiamento (saldo devedor) **R\$ 144.800,00**; **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** A - Taxa efetiva anual de juros 9.5000%; A.1 - Taxa nominal anual de juros 9.1098%; B - Taxa efetiva mensal de juros 0.7591%; B.1 - Taxa nominal mensal de juros - 0.7591%; D Prazo de amortização (número de prestações) 360 meses; E Sistema de Amortização: SAC Sistema de Amortização Constante; F Periodicidade de atualização da prestação Mensal; G Data Vencimento da primeira prestação 22/04/2022; H Data vencimento da última prestação 22/03/2052; I Modo de pagamento das prestações mensais: débito na conta corrente; J Custo Efetivo total (CET) anual Taxa de juros: 10.1800% - K Custo Efetivo Total (CET) mensal Taxa de juros: 0.8100%; L Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tableiã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tableião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tableiã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

3.420,00; **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA: R\$ 1.551,41**; A - Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 402,22; B - Valor dos juros: R\$ 1.099,25; C - Valor do prêmio de seguro - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 14,92; D - Valor do prêmio de seguro - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 10,02; E - Tarifa de Administração do Contrato: R\$ 25,00; Valor a ser Liberado ao Vendedor: R\$ 144.800,00; Banco: 237; Ag.: 3042-2 - Conta: 42480-3; Percentual: 100.00%; Valor a ser liberado ao Comprador: R\$ 0,00; Banco: 341 - Agência 2854 - Conta: 06946-1; **SEGURO HABITACIONAL**: A Seguradora: ITAÚ SEGUROS S.A.; B Mayrla de Fatima de Lima Furtado - 100.00%, C Custo Efetivo do Seguro Habitacional CESH: 2.3365%; Enquadramento do Financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação; Prazo de Carência para Expedição de Intimação: 30 dias. Valor da Avaliação realizada e atribuída para fins de venda em Leilão Público: **R\$ 181.000,00. DO IMPOSTO** - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - Inter Vivos - ITBI, foi pago à Prefeitura Municipal de São José de Ribamar-MA, através da Certidão de Quitação de I.T.B.I nº 42990, da Inscrição 1.0001.037.06.6098.0000, pago aos 20.04.2022, no valor de R\$ 3.620,00 (três mil seiscentos e vinte reais), calculado sobre o valor de avaliação fiscal de **R\$ 181.000,00** (cento e oitenta e um mil reais), arquivado nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de maio de 2022. Cód. 16.3.18. Emolumentos R\$ 1.541,10; Ferc.: R\$ 46,25. Cód. 16.3.16. Emolumentos R\$ 2.126,40 Ferc: 63,79. Cód. Protocolo número 159.770 Selos números REGAVD0314685V2YKNU2SRMYQB99. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 04 - MAT. 101.241 - PROT. 179.769 - DATA: 29/04/2024 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Certifico que a vista do Requerimento, datado de 22 de Fevereiro de 2024, emitido pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, número 100, Torre Olavo Setúbal – Bairro Parque Jabaquara, na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF número 60.701.190/0001-04, assinado pelo Doutor Roney Nicélio Teixeira Gomes - OAB/SP número 224.337, este na qualidade de Credor Fiduciário do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, **número: 10172971302**, firmado em 03 de maio de 2022, registrado sob os **nsº 02 e 03**, desta Matrícula nº **101.241**, na qualidade de Credor Fiduciário do Devedor; e como **DEVEDORA FIDUCIANTE – MAYRLA DE FATIMA DE LIMA FURTADO**, acima qualificada, foi requerido pelo **ITAÚ UNIBANCO S/A**, a "**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**", do Imóvel constituído do **Apartamento sob o nº 1.003**, localizado no pavimento: **10º**, da **Torre 04 - Edifício Maragogi**, integrante do empreendimento denominado "**Costa Araçagy Condomínio Clube**", localizado em terreno próprio, situado na margem da Rodovia Ribamar-Olho D'água (Estrada do Araçagy), no lugar Ponta Grossa, antes pertencente ao Município de Paço do Lumiar/MA, hoje fazendo parte do Município de São José de Ribamar/MA; em seu favor, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO - R\$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais). IMPOSTO** - Certifico que foi apresentado o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI nº **49933**, pago em 12/03/2024, no valor de **R\$**



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

3.620,00, arquivado nesta Serventia. **CNIB** - Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Dados Pesquisados: MAYRLA DE FATIMA DE LIMA FURTADO; CPF: 054.468.753-11; Data e hora da pesquisa: 15/05/2024; às 10:16:42; Código Hash: 48f1. e9a2. 140a. c841. 25b9. 2b64. 643e. 39a1. 6ed0. 89f3 - **NADA CONSTA**. Certifico também, que foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, nos termos do artigo 8º da Lei nº 10.426, de 24.04.2002 e da Instrução Normativa vigente da Secretaria da Receita Federal do Brasil e Nos termos do § III, do artigo 638 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Maranhão. Certifico que foi feito a Cadeia Sucessória deste Imóvel, a qual constatou sua regular formalidade, sem rasura aparente, e todos os atos devidamente assinados pelo (a) Registrador (a) da época. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 15 de maio de 2024. Cód. 16.22.1; Emolumentos: Emolumentos: R\$ 1.462,56; Ferc.: R\$ 43,87. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 58,50; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 58,50. **JP. Selo: AVERBA031468AFCHZRLIDYAXPL48.** (ASS.) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto.

<p>Poder Judiciário – TJMA Selo: CERINT031468830PXHUQIKRX8J58 15/05/2024 14:32:44, Ato: 16.24.4, Parte(s): Hispagnol e Rosa Sociedade de Advogados (ONR: IN00971805C) Total R\$ 92,43 Emol R\$ 83,28 FERC R\$ 2,49 FADEP R\$ 3,33 FEMP R\$ 3,33 Consulte em https://selo.tjma.jus.br</p>	
<p>Poder Judiciário – TJMA Selo: CERELE031468L534WULTLLGTD60 15/05/2024 14:33:07, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): Hispagnol e Rosa Sociedade de Advogados (ONR: IN00971805C) Total R\$ 9,20 Emol R\$ 8,30 FERC R\$ 0,24 FADEP R\$ 0,33 FEMP R\$ 0,33 Consulte em https://selo.tjma.jus.br</p>	

São José de Ribamar/MA, 16 de maio de 2024.

LUCIENE CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS
Notária e Registradora



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K9DEU-JWTUB-RXFDF-CPZKT

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

Luciene Castelo Branco Campos Dos Santos (CPF ***.139.653-**))

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/K9DEU-JWTUB-RXFDF-CPZKT>

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

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