



**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 101354 - CNM nº 031468.2.0101354-43, registro com o seguinte teor:

Imóvel constituído de um **Apartamento sob o nº 006**, localizado no pavimento: **Térreo**, da **Torre 05 - Edifício Caraiva**, 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 41397, 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 116.539. Selo nº 26286189. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 01 – MATRÍCULA Nº 101354 - 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 116.539. Selo nº 26286331. (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 101.354 - Nos termos do instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com Eficácia de Escritura Pública - Artigo 61 § 5º da Lei nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, contrato número **074734230013798**, passado na cidade de São Paulo/SP, em data de 15 de janeiro de 2020, descrito e caracterizado nesta matrícula, foi adquirido pelos **COMPRADOR(ES): DIEGO ALBERTO CALDAS CASTRO**, brasileiro, filho de Alberto Magno Barbosa Castro e Ivanete Maria Vieira Caldas Castro, maior, solteiro e que não declara conviver em união estável, supervisor, portador da cédula de identidade RG nº 0202054520023 SESP/MA e inscrito no CPF/MF sob o nº 602.297.453-42, residente e domiciliado à RUA ADELMAN CORREIA, nº 55, Apartamento 202, Anil, São Luís/MA, designado apenas **COMPRADOR** e **ISABELLA FERNANDA DOS SANTOS MATOS**, brasileira, filha de José de Ribamar Matos Junior e Rosa Maria Neves dos Santos Matos, maior, solteira, e que declara não conviver em união estável, auxiliar administrativa, portadora da cédula de identidade RG nº 027317820045 SESP/MA, inscrita no CPF/MF sob o nº 048.761.713-43, residente e domiciliada na Rua Adelman Correia, nº 55, Apartamento 202, Anil, São Luís/MA, designada apenas **COMPRADORA**, na compra feita a **VENDEDORA: 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 **CREDORA FIDUCIÁRIA: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041 - Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, São Paulo/SP, CNPJ/MF número 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, designado "SANTANDER"; . Destinação: Residencial; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 169.200,00; Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$ 2.450,00; Preço de Venda e Compra do Imóvel: Apartamento/Casa - **R\$ 169.200,00**; Total: R\$ 169.200,00. Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra: Recursos Próprios R\$ 34.700,00; Recursos do FGTS R\$ 8.711,90; Recursos do Financiamento **R\$ 125.788,10**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 29 de Janeiro de 2020. Cód. 16.3.18. Emolumentos R\$ 2.847,20. Ferc. R\$ 85,40. **Selo: REGAVD031468FTRA9MBYR6XFU238**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO NÚMERO 03 - MATRÍCULA NÚMERO 101.354 - Nos termos do instrumento Particular com Eficácia de escritura Pública - Lei nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017 - FINANCIAMENTO Nº **074734230013798**, passado na cidade de São Paulo/SP, em data de 15 de janeiro de 2020, descrito e caracterizado nesta matrícula, foi adquirido pelos **COMPRADOR(ES):** , acima qualificados, alienam ao Credor Fiduciária - "SANTANDER", em caráter fiduciário o imóvel objeto descrito e caracterizado nesta matrícula. 4 - **VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:** do preço da venda: R\$ 125.788,10; Tarifa de Avaliação de Garantia R\$ 2.450,00; Valor total do Financiamento: 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

128.238,10; 5 - **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** A - **Taxa de juros sem bonificação:** Taxa efetiva de juros anual 10,0000%; Taxa nominal de juros anual 9,5690%; Taxa efetiva de juros mensal 0,80%; Taxa nominal de juros mensal 0,80%; B - **Taxa de juros bonificada:** Taxa efetiva de juros anual 7,9900%; Taxa nominal de juros anual 7,7115%; Taxa efetiva de juros mensal 0,64%; Taxa nominal de juros mensal 0,64%; C - Prazo Total do Financiamento: 420 meses; D - Data de vencimento da Primeira Prestação 15/02/2020; E - Carência de Pagamento - Amortização e Juros: (x) sim; Prazo 6 meses; Período de 15/02/2020 a 15/07/2020. F - Amortização do Financiamento: Prazo 420 meses, Data de Início 15/02/2020, Data de Término 15/01/2055, Atualização Mensal, Custo Efetivo Total - CET (anual) 8,66%, Sistema de Amortização: SAC; Data de Vencimento do Financiamento: 15/01/2055, Imposto de Operações Financeiras - IOF R\$ 0,00. 6 - **VALORES DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL ESTIMADO:** A - Valor da Cota de Amortização: R\$ 321,89; Juros R\$ 856,38; R\$ 1.178,27; B - prêmio mensal obrigatório por Morte e Invalidez Permanente: R\$ 22,60; C - prêmio mensal obrigatório por Danos Físicos no imóvel: R\$ 8,46 - D - Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R\$ 25,00; E - Valor total do Encargo Mensal: R\$ 1.234,33; 7-**VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO COMPRADOR E CONTA CORRENTE:** Valor R\$ 2.450,00 Banco: 033, Agência: 4734, Conta Corrente: 01069029-7. 8 - **VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO VENDEDOR E CONTA CORRENTE:** R\$ 134.500,00; Nome: SPE FRANERE GAFISA 08 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 10.222.168/0001-03; Banco 237; Agência: 3042; Conta Corrente: nº 0042480-3. 9 - **VALOR LÍQUIDO A SER LIBERADO AO INTERVENIENTE QUITANTE:** A - Valor: R\$ 0,00; B - Forma: Transferência Eletrônica disponível - TED/Cheque Administrativo; 10 - Enquadramento: SFH; 11 - **SEGURADORA ESCOLHIDA PELO COMPRADOR PARA A COBERTURA SECURITÁRIA:** Seguradora: ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A; Comprador: DIEGO ALBERTO CALDAS CASTRO; **Participação: 51,16%.** ISABELLA FERNANDA DOS SANTOS MATOS; **Participação: 48,84%.**; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 2,4075%. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, pago para a Prefeitura Municipal desta cidade de São José de Ribamar/MA, através do Documento de Arrecadação Municipal - DAM, número 28255340200003505 da inscrição municipal número 1.0001.037.06.6126.0000.0, aos 24/01/2020, no valor de R\$ 5.076,00. Certifico que foi feita 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. referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 29 de Janeiro de 2020. Cód. 16.3.17. Emolumentos R\$ 2.277,20. Ferc. R\$ 68,30. Protocolo número 140.932. **Selo: REGAVD031468LYY9BBT6I4STOM96.** (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV-04 / 101.354 - PROTOCOLO NÚMERO Nº 176177 - EM: 27/12/2023 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) - Certifico que a vista do Requerimento, datado de 01 de dezembro de 2023, assinado digitalmente por Sérgio Tulio de Barcelos OAB/MG



**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

44.698 e OAB/MA 14.009-A, o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041 - Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, São Paulo/SP, CNJP/MF número 90.400.888/0001-42, na qualidade de Credor Fiduciário da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, número: **074734230013798** firmado em 15 de janeiro de 2020, com os Mutuários: **DIEGO ALBERTO CALDAS CASTRO** e **ISABELLA FERNANDA DOS SANTOS MATOS**, já acima qualificado, registrado sob o número: **02 e 03** desta Matrícula número: **101.354** foi requerido pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, a "**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**", do Imóvel, constituído do **Apartamento sob o nº 006**, localizado no pavimento: **Térreo**, da **Torre 05 - Edifício Caraiva**, 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, descrito e caracterizado nesta matrícula, em seu favor, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Valor da Consolidação: **R\$ 169.200,00 (cento e sessenta e nove mil e duzentos reais)**. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – **ITBI número: 49140 da inscrição municipal número: 1.0001.037.05.5626.0012** aos 18/12/2023, no valor de R\$ 3.384,00, arquivado nesta Serventia. A Declaração sobre Operações Imobiliárias -DOI, será informada à Secretaria competente da Receita Federal. Consulta realizada na Central de Indisponibilidade de Bens, em data de 08/01/2024 às 17:24:29 consoante Código HASH: 10ee. 6350. e0d6. f051. 6d49. 56ba. b4b1. 68ee. 7597. bd82 Nome: **DIEGO ALBERTO CALDAS CASTRO** - CPF nº 602.297.453-42, Resultado Negativo e às 17:25:03 consoante Código HASH: d9f0. 3307. 6c49. 42ad. 1e73. e22c. 4ace. c029. 3ed8. 4763 Nome: **ISABELLA FERNANDA DOS SANTOS MATOS** - CPF nº 048.761.713-43, Resultado Negativo e comunicado as partes desta transação. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 08 de janeiro de 2024. Cód. 16.22.1; Emolumentos R\$ 1.462,56 FERC R\$ 43,87 FADEP R\$ 58,50 FEMP R\$ 58,50 (SB) Selo: AVERBA031468O1UYOGCPCWAVAF01. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERINT031468Y9T4ZFL3U74CSP67**

08/01/2024 17:32:05, Ato: 16.24.4, Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

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>



Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE031468UJ4C2RLTSXPXL88**

08/01/2024 17:32:22, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

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>





**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

São José de Ribamar/MA, 8 de janeiro de 2024.

LUCIENE CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS
Notária e Registradora



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A7XZN-CU5E6-R57ZC-G8RCY

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/A7XZN-CU5E6-R57ZC-G8RCY>

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

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