



CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**REGISTRO GERAL**

LIVRO Nº 2 – AAV

FLS: 128

**MATRÍCULA Nº 119.093**

**DATA 01 de Agosto de 2017**

**IMÓVEL:** Apartamento nº902, localizado no nono pavimento da Torre 4, integrante do empreendimento residencial denominado RESIDENCIAL ILHA PARQUE, situado no domínio pleno do terreno localizado na Avenida Daniel de La Touche, 987, no bairro Cohama, nesta cidade, com as seguintes dependências e áreas: sala de jantar / estar, varanda, cozinha, área de serviço, hall, 2 (dois) quartos sendo um suíte, W.C. da suíte, varanda e W.C. social, tendo área privativa de: 64,69 m<sup>2</sup>, área de uso comum 34,26 m<sup>2</sup>, área real total 98,95 m<sup>2</sup> e fração ideal de 0,00008632. **PROPRIETÁRIO: SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA XII LTDA**, com sede Avenida Daniel de La Touche, Nº 987, Sala 03 - Cohama, inscrita no CNPJ/ME, sob o nº09.653.594/0001-04, na cidade de São Luís, estado do Maranhão. Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº79.015, às folhas 017 do livro nº2-QQ, desta serventia.-ale./Eu, Gustavo D'Ávila Menezes, Oficial Substituto. Protocolo nº191.084. Selo nº25.549.085.-

**AV.01/119.093 - Protocolo nº191.084 - São Luís/MA, 01 de Agosto de 2017 - HIPOTECA:** Procede-se à presente averbação para transportar a Hipoteca em favor do Banco do Brasil S/A que grava o imóvel desta matrícula, conforme R.159 da matrícula nº79.015, folhas 017 do livro nº2-QQ, desta serventia. Dou fé.-ale./Eu, Gustavo D'Ávila Menezes, Oficial Substituto. Selo nº25.549.086.-

**AV.02/119.093 - Ex officio - São Luís/MA, 05 de Setembro de 2017 -** Procede-se à presente, nos termos do Art. 213, da Lei nº6.015/73, para constar que a hipoteca que grava o imóvel desta matrícula se refere ao Instrumento de Abertura de Crédito para Produção de empreendimento imobiliário, com hipoteca em garantia e outras avenças nº330.900.809 registrada sob o R.158 da matrícula 79.015, folhas 017 do Livro 2-QQ, e não sob o R.159 como constou. Dou fé. BC/Eu, Gustavo D'Ávila Menezes, oficial Substituto.

**AV.03/119.093 - Protocolo nº 201.903 - São Luís/MA, 21 de Agosto de 2018 - ADITIVO -** Procede-se à presente, nos termos do Instrumento Particular de Segunda Rerratificação ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Produção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, NR. 330.900.809, objeto da AV.01 supra, passado na cidade de São Paulo/SP, em 16 de março de 2018, que as partes já qualificadas, tem por objetivo retificar e ratificar, na forma das cláusulas abaixo, o INSTRUMENTO PARTICULAR, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA, DE ABERTURA DE CRÉDITO PARA PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, COM HIPOTECA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, NR. 330.900.809, FIRMADO ENTRE O BANCO DO BRASIL S.A. E SPE AS CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA XII LTDA E OUTRO(S) NO VALOR DE R\$75.231.469,00, COM VENCIMENTO FINAL EM 28/01/2019 do empreendimento "Ilha Park Residence FS1", tendo o presente aditivo a finalidade precípua de rerratificar o subitem "g" e inclusão do subitem "g1" do item 3 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO, retificar o item "h" da CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS DE CRÉDITO, inclusão do Parágrafo Único na CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CARÊNCIA e inclusão do Parágrafo Décimo Segundo na CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES DO EMPREENDIMENTO, ratificando as demais cláusulas e dispositivos que não foram alterados pelo instrumento anexo; As partes RATIFICAM, todas as demais cláusulas, dispositivos e condições celebradas no Instrumento ora aditado e que não foram por este Instrumento alteradas, razão pela qual permanecem em pleno vigor e com a mesma redação que já possuem. Demais condições constantes do contrato arquivado em cartório. O referido é verdade e dou fé. GM/Eu, Alexandre Nunes de Oliveira, Escrevente Autorizado. Selo nº27.389.280.-

**AV.04/119.093 - Protocolo nº 202.858 - São Luís/MA, 19 de Setembro de 2018 -** Procede-se à presente, nos termos do Instrumento Particular de Terceira Rerratificação ao Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Produção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças, NR. 330.900.809, passado na cidade de São Paulo/SP, em 27 de Junho de 2018, que as partes já qualificadas, para transportar o aditivo objeto da AV.406 da matrícula 79.015, fls. 017, do livro 2-QQ, desta Serventia, referente à hipoteca constante da AV.01 supra, que tem por objetivo retificar e ratificar, na forma das cláusulas abaixo, o INSTRUMENTO PARTICULAR, COM EFEITO DE ESCRITURA PÚBLICA, DE ABERTURA DE CRÉDITO PARA PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, COM HIPOTECA EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS, NR. 330.900.809, FIRMADO ENTRE O BANCO DO BRASIL S.A. E SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS MA XII LTDA E OUTRO(S) NO VALOR DE R\$75.231.469,00, COM VENCIMENTO FINAL EM 28/01/2019 do empreendimento "Residencial Ilha Parque - Fase I", retificado anteriormente através de 1º aditivo datado de 06/10/2016, 2º aditivo datado de 16/03/2018, tendo o presente aditivo a finalidade precípua de retificar os subitens "b.1", "b.2", "b.3", "b.4", "g", "g.1" e "h" do item 3 - CONDIÇÕES DA ABERTURA DO CRÉDITO, retificar o item "h" da CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES PARA LIBERAÇÃO DAS PARCELAS DE CRÉDITO, para retificar o Parágrafo Único na CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA CARÊNCIA, para retificar o item 2 da CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DO INADIMPLEMENTO, para incluir OBRIGAÇÃO ESPECIAL, para constituição de GARANTIA ADICIONAL DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS e para RATIFICAR as demais cláusulas e dispositivos do Instrumento ora aditado que não foram alterados por este Instrumento, razão pela qual permanecem em pleno vigor e com a mesma redação que já possuem. Demais condições constantes do contrato arquivado em cartório. O referido é verdade e dou fé. GM/Eu, Gustavo D'Ávila Menezes, Oficial Substituto. Selo nº27.466.279.

**AV.05/119.093 - Protocolo nº212.106 - São Luís/MA, 24 de Julho de 2019 - CANCELAMENTO -** Procede-se à presente, nos termos do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Venda e Compra de Imóvel - Financiamento Nº073313230013271, passado na Cidade de São Paulo/SP, em 21 de Janeiro de 2019, para constar que fica CANCELADA a HIPOTECA, objeto da AV.01 supra, conforme item 23 do Contrato adiante registrado. INTERVENIENTE QUITANTE: BANCO DO BRASIL S.A, com sede em Brasília/DF, inscrito no CNPJ/ME nº00.000.000/0001-91. O referido é verdade e dou fé. HM/Eu, Gustavo D'Ávila Menezes, Oficial Substituto. Emolumentos: R\$54,60; FERC: R\$1,60. selonº 28.826/245.

**R.06/119.093 - Protocolo nº212.106 - São Luís/MA, 24 de Julho de 2019 - COMPRA E VENDA -** Procede-se ao presente, nos termos do mesmo Instrumento, objeto da AV.05 supra, para constar que o imóvel desta matrícula foi adquirido por MARCONNY ARAUJO LIMA, brasileiro, assessor, portador do RG nº23224794-3 SSP/MA, inscrito no CPF/ME sob nº529.066.203-00, e ELISANGELA DA CONCEIÇÃO ABREU SERRA LIMA, brasileira, professora, portadora do RG nº207167420022 SSP/MA, inscrita no CPF/ME sob nº529.219.053-53, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, residentes e domiciliados na Rua 2, nº45, Conjunto São Raimundo, em São Luís/MA; por compra

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LEYANE FERRAZ COSTA - 11/04/2024 11:06

Para verificar a autenticidade, acesse https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f2c8f42a-d3a7-4310-b02d-f75f13d6e209

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2

FLS:

feita a SPE SÁ CAVALCANTE INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS MA XII LTDA, retro qualificada, neste ato representada por seus procuradores DIEGO FIGUEIREDO FREIRE, brasileiro, casado, gerente comercial, portador do RG nº132348723 IC/RJ, inscrito no CPF/MF nº091.249.747-57, e OTACILIO ALEXANDRE DA SILVA NETO, brasileiro, separado judicialmente, administrador de empresas, portador do RG nº4482578 SSP/PE, inscrito no CPF/MF nº801.965.604-97, conforme Instrumento Público de Procuração outorgado em 02/01/2019, às folhas 85, no Livro nº13, do Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Anchieta/ES; pelo Valor de R\$344.000,00 (Trezentos e quarenta e quatro mil reais), pagos da seguinte forma: Recursos próprios: R\$50.500,00 (Cinquenta mil e quinhentos reais); Recursos do Financiamento: R\$293.500,00 (Duzentos e noventa e três mil e quinhentos reais). Foi apresentado as Certidão de ITBI nº92120191350676 e 92120191354241, emitidas em 22/05/2019 e 27/06/2019, com imposto pago no valor total de R\$6.130,00 (Seis mil, cento e trinta reais), nas datas de 08/03/2019 e 11/06/2019, respectivamente, emitidas pela Prefeitura de São Luís/MA, através da Secretaria Municipal de Fazenda. Os emolumentos referentes a esta transação foram reduzidos em 50%, de acordo com o Art.290, da Lei nº6.015/73. Inscrição Imobiliária nº06040002076211150. O referido é verdade e dou fé. HM/Eu, Gustavo D'Ávila Menezes, Gustavo D'Ávila Menezes, Oficial Substituto. Emolumentos: R\$2.689,10; FERC: R\$80,65./selo nº 28.826.246-247.

**R.07/119.093 - Protocolo nº212.106 - São Luís/MA, 24 de Julho de 2019 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Proceda-se ao presente, nos termos do mesmo Instrumento objeto da AV.05 retro, para constar que o aludido imóvel foi dado em Alienação Fiduciária por seus compradores/devedores/fiduciários, supra qualificados, em favor do Credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, em São Paulo/SP, CNPJ/MF nº90.400.888/0001-42, em garantia ao financiamento concedido no valor de R\$294.990,00 (duzentos e noventa e quatro mil, novecentos e noventa reais), que será pago no prazo de amortização de 420 meses, pelo Sistema de Amortização: SAC, com Taxa de Juros Sem Bonificação: Taxa efetiva de juros anual 11,0000%, Taxa nominal de juros anual 10,4815%, Taxa efetiva de juros mensal 0,87%, Taxa nominal de juros mensal 0,87%; Taxa de Juros Bonificada: Taxa efetiva de juros anual 8,8000%, Taxa nominal de juros anual 8,4638%, Taxa efetiva de juros mensal 0,71%, Taxa nominal de juros mensal 0,71%, com data de vencimento da primeira prestação em 21/02/2019 e data de vencimento do financiamento em 21/01/2054. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$333.300,00 (Trezentos e trinta e três mil e trezentos reais). O prazo de carência para expedição da intimação para purgar a mora: 30 (Trinta) dias. Demais condições constantes do Contrato arquivado em Cartório. O referido é verdade e dou fé. HM/Eu, Gustavo D'Ávila Menezes, Gustavo D'Ávila Menezes, Oficial Substituto. Emolumentos: R\$2.689,10; FERC: R\$80,65./selo nº 28.826.248.

**AV.08/119.093 - INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA - Protocolo nº239.189, em 16/02/2022 - São Luís/MA, 04 de Abril de 2022:** Conforme requerimento, instruído com a Certidão de ITBI, o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob a inscrição nº06040002076211150. Dou fé. EN/TM. Emolumentos: R\$99,86. FERC: R\$2,99.  
( ) Zenildo Bodnar - Oficial Titular.  
(x) Natany Monteiro Alves - Oficial Substituta.  
(x) Danielly Colins Araujo - Escrevente Substituta.

**AV.09/119.093 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº239.189, em 18/02/2022 - São Luís/MA, 04 de Abril de 2022:** Conforme Item 46.2 do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com força de escritura pública, Contrato nº10171565006, passado em São Paulo/SP, datado de 31/01/2022, fica CANCELADA a alienação fiduciária registrada no R.07 desta matrícula. Dou fé. EN/TM. Emolumentos: R\$99,86. FERC: R\$2,99. FUNDOS: R\$7,98. Selo nº AVECANO297025152DOLWDMQDBD91.  
( ) Zenildo Bodnar - Oficial Titular.  
(x) Natany Monteiro Alves - Oficial Substituta.  
(x) Danielly Colins Araujo - Escrevente Substituta.

**R.10/119.093 - COMPRA E VENDA - Protocolo nº239.189, em 18/02/2022 - São Luís/MA, 04 de Abril de 2022:** TRANSMITENTES: MARCONNY ARAUJO LIMA, brasileiro, assessor, portador da CI nº0000232247943 SESP/MA, inscrito no CPF sob nº529.066.203-00 e sua cunhada ELISANGELA DA CONCEIÇÃO ABREU SERRA LIMA, brasileira, professora, portadora da CI nº0207167420022 SESP/MA, inscrita no CPF sob nº529.219.053-53, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Daniel de La Touche, nº987, Apto. 902 - Torre 4, Cohama, São Luís/MA. ADQUIRENTE: CESAR ROBERTO QUINTELLA CASTRO, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, programador pleno, portador da CNH nº03243108426 DETRAN/MA, inscrito no CPF sob nº001.859.691-60, residente e domiciliado na Avenida Professor Carlos Cunha, nº208, Apto. 208 - Torre Butirí, Jaracaty, São Luís/MA. OBJETO: 100%, do imóvel desta matrícula. VALOR: R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais). PARA EFEITOS FISCAIS: R\$461.100,00 (quatrocentos e sessenta e um mil e cem reais). RECURSOS PRÓPRIOS: R\$61.177,98 (sessenta e um mil, cento e setenta e sete reais e noventa e oito centavos). RECURSOS DO FINANCIAMENTO: R\$278.822,02 (duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e dois reais e dois centavos). FORMA: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com força de escritura pública, Contrato nº10171565006, passado em São Paulo/SP, datado aos 31/01/2022. CONDIÇÕES: As constantes do contrato. CÓDIGO HASH: c8a2.aa77.ddf7.49ff.2260.8a5b.0bce.0045.6dc4.d32c. CÓDIGO HASH: 4466.54eb.bc47.378d.cel4.afe9.447a.e6a7.4fc5.3784. Foi apresentada a Certidão de ITBI nº92120221379183, emitida em 16/02/2022, pela Prefeitura de São Luís/MA, com imposto pago no valor de R\$8.472,00 (oito mil, quatrocentos e setenta e dois reais), em 15/02/2022, tendo como base de cálculo o valor de R\$461.100,00 (quatrocentos e sessenta e um mil e cem reais), conforme Guia nº25039417. OBSERVAÇÃO/EMOLUMENTOS: Os emolumentos referentes a esta transação, foram reduzidos em 50% conforme art. 290 da Lei nº6.015/73. Dou fé. EN/TM. Emolumentos: R\$4.055,76. FERC: R\$121,67. FUNDOS: R\$324,46. Selo nº REGAVD029702307SWLLR33P8NL71.  
( ) Zenildo Bodnar - Oficial Titular.  
(x) Natany Monteiro Alves - Oficial Substituta.  
(x) Danielly Colins Araujo - Escrevente Substituta.

**R.11/119.093 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Protocolo nº239.189, em 18/02/2022 - São Luís/MA, 04 de Abril de 2022:** CREDOR: ITRÁ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob nº60.701.190/0001-04 com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP. DEVEDOR: CESAR ROBERTO QUINTELLA CASTRO, brasileiro, solteiro, não mantendo união estável, programador pleno, portador da CNH nº03243108426 DETRAN/MA, inscrito no CPF sob nº001.859.691-60, residente e domiciliado na Avenida

www.registradores.onr.org.br

Sapec

Sapec

Esse documento foi assinado digitalmente por LEYANE FERRAZ COSTA - 11/04/2024 11:06

Para verificar a autenticidade, acesse https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash f2c8f42a-d3a7-4310-b02d-f75f13d6e209

REGISTRO DE IMÓVEIS  
REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2 - AAV

FLS: 128

Professor Carlos Cunha, n°208, Apto. 208 - Torre Butiri, Jaracaty, São Luís/MA.  
VALOR DA DÍVIDA: R\$278.822,02 (duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e vinte e dois reais e dois centavos).  
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses.  
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC - Sistema de Amortização Constante.  
DATA VENCIMENTO DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO: 28/02/2022.  
DATA VENCIMENTO DA ÚLTIMA PRESTAÇÃO: 31/01/2052.  
TAXA EFETIVA ANUAL DE JUROS: 8.8000% a.a.  
TAXA NOMINAL ANUAL DE JUROS: 8.4638% a.a.  
TAXA EFETIVA E NOMINAL MENSAL DE JUROS: 0.7053%.  
VALOR DA AVALIAÇÃO REALIZADA E ATRIBUÍDA PARA FINS DE VENDA EM LEILÃO PÚBLICO: R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).  
OBJETO: 100%, do imóvel desta matrícula.  
FORMA: Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com força de escritura pública, Contrato n°10171565006, passado em São Paulo/SP, datado aos 31/01/2022.  
PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DE INTIMAÇÃO: 30 (trinta) dias.  
CONDIÇÕES: As constantes do contrato.  
OBSERVAÇÃO/EMOLUMENTOS: Os emolumentos referentes a esta transação, foram reduzidos em 50% conforme art. 290 da Lei n°6.015/73. Dou fé. EN/TM. Emolumentos: R\$2.076,39. FERC: R\$62,29. FUNDOS: R\$166,12. Selo n° REGAVD0297027QYFQ3LAIIDS26986.  
( ) Zenildo Bodnar - Oficial Titular.  
(x) Natany Monteiro Alves - Oficial Substituta.  
(x) Danielly Colins Araujo - Escrevente Substituta.

**AV.12/119.093 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE - Protocolo n°259.710, data do protocolo 04/04/2024:** Conforme requerimento datado aos 19/02/2024, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor/fiduciante constante no R.11, intimado conforme documentos que instruem o procedimento de notificação protocolado nesta serventia sob n°256.324, foi **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel desta matrícula em favor do credor fiduciário ITAÚ UNIBANCO S/A, inscrito no CNPJ sob o n°60.701.190/0001-04, com sede em Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n°100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo/SP. Foi apresentada a Certidão de ITBI n°92120241402695, emitida em 04/04/2024, pela Prefeitura de São Luís/MA, com imposto pago no valor de R\$8.000,00 (oito mil reais), em 01/04/2024, tendo como base de cálculo o valor de R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais), conforme Guia n°27042045. Será comunicada DOI no prazo regulamentar. Dou fé. PPA/TM. Emolumentos: R\$3.570,53. FERC: R\$107,11. FUNDOS: R\$285,64. Selo n°REGTOR029702AXH9CB3U9KKT7H80. São Luís/MA, 10/04/2024.  
( ) Zenildo Bodnar - Oficial Titular.  
(x) Natany Monteiro Alves - Oficial Substituta.  
(x) Danielly Colins Araujo - Escrevente Substituta.

FINAL DE  
MATRÍCULA

ADVERTÊNCIA: a presente certidão não contempla informações acerca de eventuais ônus, ações ou restrições eventualmente existentes na matrícula matriz ou em outros livros, sistemas eletrônicos ou documentos desta serventia.

Poder Judiciário - TJMA. Selo:  
CERINT029702J8B581CNBMIW9310, 11/04/2024  
10:34:42, Ato: 16.24.4, Parte(s): BANCO ITAU 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:  
CERELE029702Y86CJRLZO7NRHD15, 11/04/2024  
10:34:42, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): BANCO ITAU 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>

Por expressão de verdade, firmo à presente. Dou fé.

