

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR

Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99142-3579

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que, do **Livro 2 (Registro Geral)** deste Serviço, consta a **Matrícula nº 51.103**, CNM n 031534.2.0051103-25, com o seguinte teor: Protocolo nº 51.446, em 20/12/2017. Selo nº **000 026 236 524**. Selo da Mat. nº **000 026 298 369**. Emol. R\$ 60,50. Ferc R\$ 1,80. Total R\$ 62,30. **IMÓVEL: Um lote de terra própria sob o nº 17, da Quadra 09**, do loteamento denominado "Alto Paranã", situado no lugar Paranã, neste Município, com as seguintes dimensões, limites e área: **Frente**, limita-se com a Rua 14 e mede 8,00m; **lateral direita**, limita-se com os lotes 14, 15 e 16 e mede 23,00m; **lateral esquerda**, limita-se com o lote 18 e mede 23,00m; **fundo**, limita-se com o lote 11 e mede 8,00m, perfazendo uma área de **184,00m² (cento e oitenta e quatro metros quadrados)**. - **Proprietária: NIÁGARA EMPREENDIMENTOS LTDA**, nova denominação da **Pleno - Planejamento Engenharia e Obras Ltda**, com sede na Avenida Cel. Colares Moreira, Quadra 121, nº 01, 2º andar, Renascença, na cidade de São Luís-MA, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 69.400.182/0001-94**. - **Registro Anterior: nº 02**, Matrícula nº 8.219, do Lº 2-AD, de Registro Geral de Imóveis deste 1º Ofício Extrajudicial, em 16.01.1991. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 03 de janeiro de 2018. Eu, *Joseane Andrade Corrêa Rios*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

Reg. nº 01 - Mat. nº 51.103. Em 03 de janeiro de 2018. Protocolo nº 51.446, em 20/12/2017. Selo nº **000 026 236 524**. Reg. nº 01. Selo nº **000 026 298 370**. - **Compra e Venda**: Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada nas Notas do 2º Ofício Extrajudicial, deste Município, no Lº 0006, às Fls. 62F/62V, em 09.10.2017, assinada por *Eleilson de França Cruz*, escrevente autorizado, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **JOSÉ GUEDES DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, mestre de obras, portador da CI nº 015863032000-9-SESP/MA, inscrito no **CPF nº 755.048.207-15**, residente e domiciliado na Rua 14, Quadra 09, nº 17, Alto Paranã, neste Município; na compra feita a **NIÁGARA EMPREENDIMENTOS LTDA**, com sede na Avenida Colares Moreira, Quadra 121, nº 01, 2º andar, Renascença, na cidade de São Luís-MA, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 69.400.182/0001-94**; pelo preço de **R\$ 1.536,00 (um mil, quinhentos e trinta e seis reais)**. Foi pago o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, através do Diploma de Transmissão de Imóvel, emitido em 03.09.2017, constando os seguintes dados: Número da Certidão: 849185232017; Inscrição

Imobiliária: 1026369; Código de Autenticidade: Q890F97F46E212G68I42Q16TB15WC28; no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais), a este Município, sobre a base de cálculo de 3% do valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), para fins fiscais. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 03 de janeiro de 2018. Eu, *Joseane Andrade Corrêa Rios*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor da Avaliação da Fazenda Pública Municipal, ou seja, R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).* Emol. R\$ 355,20. Ferc R\$ 10,70. Total R\$ 365,90.

Av. nº 02 - Mat. nº 51.103. Em 17 de janeiro de 2019. Protocolo nº 58.002, em 27/12/2018. Selo nº **000 027 983 170**. Av. nº 02. Selo nº **000 027 985 393**. - **Construção:** Procedo esta averbação nos termos dos documentos apresentados e arquivados neste 1º Ofício Extrajudicial, os quais são os seguintes: requerimento feito em 03.10.2018, neste Município, assinado por **JOSÉ GUEDES DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, mestre de obras, portador da CI nº 015863032000-9-SESP/MA, expedida em 03.08.2015, inscrito no **CPF nº 755.048.207-15**, filho de Manuel Rosa dos Santos e Regina Guedes dos Santos, residente e domiciliado na Rua 14, Quadra 09, nº 17, Alto Paranã, neste Município; com sua firma devidamente reconhecida nas Notas do Cartório do 2º Ofício Extrajudicial, deste Município, pela Escrevente Autorizada, *Rosa Maria Padilha da Silva Sousa*, em 04.10.2018; projeto arquitetônico elaborado por *Magno Franklin C. Fonseca*, técnico em edificações, inscrito no CREA-MA sob o nº 1105631370, conforme **ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº MA20180154378**, emitida pelo CREA-MA e devidamente paga em 07.02.2018; **Alvará de Construção nº 037/2018**, datado em 29.05.2018; **Habite-se nº 052/2018**, datado em 10.09.2018, assinados por *Walburg Ribeiro Gonçalves Neto*, Secretário Municipal de Infraestrutura e Urbanismo-SEMIU; e a **CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob o nº 002152018-88888951**, com o **CEI - Cadastro Específico do INSS sob o nº 51.244.78951/64**, emitida em 01.10.2018, com validade até 30.03.2019, a qual foi verificada sua autenticidade no endereço <http://www.receita.fazenda.gov.br>; edificou no imóvel constante da presente matrícula **uma casa residencial**, construída de alvenaria, com as seguintes dependências e área: garagem/varanda, sala de estar/jantar, hall, cozinha, 01(um) quarto, 02(duas) suítes, BWC social e área de serviço com depósito, com uma área construída de **138,27m² (cento e trinta e oito metros e vinte e sete centímetros quadrados)**. Tendo sido gasto na construção o valor de **R\$ 169.149,40 (cento e sessenta e nove mil, cento e quarenta e nove reais e quarenta centavos)**, conforme **ARO - Aviso de Regularização de Obra** sob o nº 4306480. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 17 de janeiro de 2019. Eu, *Luciano dos Santos Serrão*, Escrevente Autorizado que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.22.1, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor da construção, ou seja, R\$ 169.149,40 (cento e sessenta e nove mil, cento e quarenta e nove reais e quarenta centavos).* Emol. R\$

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR-MA

Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99157-0881

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

1.350,20. Ferc R\$ 40,50. Total R\$ 1.390,70.

Reg. nº 03 - Mat. nº 51.103. Em 09 de maio de 2019. Protocolo nº 59.212, em 08/05/2019. Selo nº 000 028 504 698. Reg. nº 03. Selo nº 000 028 504 794. - **Compra e Venda:** Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), Contrato nº 8.4444.2080820-6, passado neste Município, em 03.05.2019, na Caixa Econômica Federal, sendo: - **Comprador(es) e Devedor(es) Fiduciante(s):** CARLOS AUGUSTO VIEIRA SILVA, brasileiro, solteiro, servidor público federal, portador da CI nº 000016536193-0-SSP/MA, expedida em 08.02.2019, inscrito no CPF nº 836.368.543-72, residente e domiciliado na Rua do Sol, nº 248, Vieira, na cidade de São José de Ribamar-MA; - **Vendedor(es):** JOSÉ GUEDES DOS SANTOS, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da CI nº 0158630320009-SSP/MA, expedida em 03.08.2015, inscrito no CPF nº 755.048.207-15, residente e domiciliado na Rua E, nº 44, Residencial Cordeiro, neste Município; - **Credora Fiduciária:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada pelo seu escritório de negócios em São Luís-MA; - **Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), composto pela integralização dos valores adiante: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 94.800,00 (noventa e quatro mil e oitocentos reais); Valor dos recursos próprios: R\$ 18.389,00 (dezoito mil, trezentos e oitenta e nove reais); Valor dos recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 42.811,00 (quarenta e dois mil, oitocentos e onze reais). Foi pago o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, através da Guia nº 43708/201, em 07.05.2019, no valor de R\$ 2.784,00 (dois mil, setecentos e oitenta e quatro reais), para fins fiscais, a este Município. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 09 de maio de 2019. Eu, *Joice Andrade Corrêa Araújo*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor da compra e venda, ou seja, R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), com percentuais de desconto de 50% (cinquenta por cento),*

no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação. Emol. R\$ 1.377,25. Ferc R\$ 41,30. Total R\$ 1.418,55.

Reg. nº 04 - Mat. nº 51.103. Em 09 de maio de 2019. Protocolo nº 59.212, em 08/05/2019. Selo nº 000 028 504 698. Reg. nº 04. Selo nº 000 028 504 795. - **Alienação Fiduciária:** Nos termos do mesmo contrato objeto do Reg. nº 03, **CARLOS AUGUSTO VIEIRA SILVA**, já qualificado(a)(s); na qualidade de devedor(a)(es) fiduciante(s), alienou(aram) fiduciariamente o imóvel constante da presente matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em garantia; - **Condições do Financiamento:** Sistema de Amortização: **SAC**; Enquadramento: **SFH**; Valor total da dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): **R\$ 94.800,00 (noventa e quatro mil e oitocentos reais)**; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais)**; Prazo Total (meses): **360**; Amortização (meses): **360**; Taxa de juros % (a.a.): Sem desconto: Nominal: **8.1600**; Efetiva: **8.4722**; Com desconto: Nominal: **7.0000**; Efetiva: **7.2290**; Redutor de 0,5%: Nominal: **6.5000**; Efetiva: **6.6971**; Taxa Contratada: Nominal: **6.5000**; Efetiva: **6.6971**; Encargo mensal inicial - Prestação (a+j): **R\$ 776,83**; Prêmios de Seguros: **R\$ 34,35**; Tarifa de administração - TA: **R\$ 0,00**; Total: **R\$ 811,17**; Vencimento do primeiro encargo mensal: **24.05.2019**; Reajuste dos encargos: **de acordo com o item 4**; Forma de pagamento na data da contratação: **débito em conta corrente**, com todos os demais termos e condições do contrato que ora se registra. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 09 de maio de 2019. Eu, *Jôice Andrade Corrêa Araújo*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor do financiamento, ou seja, R\$ 94.800,00 (noventa e quatro mil e oitocentos reais), com percentuais de desconto de 50% (cinquenta por cento), no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação.* Emol. R\$ 704,80. Ferc R\$ 21,15. Total R\$ 725,95.

Av. nº 05 - Mat. nº 51.103. Em 07 de fevereiro de 2025. Protocolo nº 83.367, em 24/01/2025. Selo nº **PRENOT031534TEM91B4BMOO9BU42**. Av. nº 05. Selo nº **AVERBA031534DCPH284HYGQYUA32**. - **Consolidação:** Nos termos do requerimento, datado em 20/01/2025, assinado por **MILTON FONTANA**, Gerente da Centralizadora CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor/fiduciante, intimado conforme documentos que instruem o procedimento de notificação protocolado nesta serventia sob nº 79344, foi consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Foi apresentada a guia do ITBI paga em 23/10/2023, no valor de R\$ 4.808,95 (quatro mil e oitocentos e oito reais e noventa e cinco centavos). A referida guia foi devidamente confirmada, no site da Prefeitura de Paço do Lumiar, através da inscrição imobiliária de nº 01.0178.4132.0017.0001. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 07 de fevereiro de 2025. Eu, *Stephanny Laiane Paz de Carvalho*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Emol.

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR-MA**

Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99157-0881

**Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador**

R\$ 1.226,95. FERC R\$ 36,80. FEMP R\$ 49,07. FADEP R\$ 49,07. Total R\$ 1.361,89. Eu, Escrevente Autorizada, que confiro, dato e assino. O referido é verdade e dou fé. Emols. R\$ 104,71; Ferc R\$ 3,13; FEMP R\$ 4,17; FADEP R\$ 4,17; Total R\$ 116,18.

Paço do Lumiar-MA, 07 de fevereiro de 2025

Stephanny Laiane Paz de Carvalho
Escrevente Autorizada

Poder Judiciário - TJMA Selo: PRENOT031534TEM91B4BMO09BU42 24/01/2025 16:32:36, Ato: 16.1, Parte(s): CARLOS AUGUSTO VIEIRA SILVA Total R\$ 41,24 Emol R\$ 37,17 FERC R\$ 1,11 FADEP R\$ 1,48 FEMP R\$ 1,48 Consulte em https://selo.tjma.jus.br	
Poder Judiciário - TJMA Selo: AVERBA031534DCPH284HYGQYUA32 07/02/2025 09:03:26, Ato: 16.22.1, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CARLOS AUGUSTO VIEIRA SILVA Total R\$ 1.361,89 Emol R\$ 1.226,95 FERC R\$ 36,80 FADEP R\$ 49,07 FEMP R\$ 49,07 Consulte em https://selo.tjma.jus.br	
Poder Judiciário - TJMA Selo: ARQUIV031534VGH0SEVDB9CEJ419 07/02/2025 09:03:30, Ato: 16.39, Parte(s): CARLOS AUGUSTO VIEIRA SILVA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Total R\$ 26,20 Emol R\$ 23,68 FERC R\$ 0,68 FADEP R\$ 0,92 FEMP R\$ 0,92 Consulte em https://selo.tjma.jus.br	
Poder Judiciário - TJMA Selo: CERINT031534BZ3ZWMDSRJSL8C11 07/02/2025 09:03:28, Ato: 16.24.4, Parte(s): CARLOS AUGUSTO VIEIRA SILVA Total R\$ 96,90 Emol R\$ 87,31 FERC R\$ 2,61 FADEP R\$ 3,49 FEMP R\$ 3,49 Consulte em https://selo.tjma.jus.br	
Poder Judiciário - TJMA Selo: CERELE031534BDCAE3MGO7L97Y26 07/02/2025 09:40:09, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CARLOS AUGUSTO VIEIRA SILVA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Total R\$ 19,28 Emol R\$ 17,40 FERC R\$ 0,52 FADEP R\$ 0,68 FEMP R\$ 0,68 Consulte em https://selo.tjma.jus.br	



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KE5BK-XXTUN-M7DKK-SY85C

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

Stephanny Laiane Paz de Carvalho (CPF ***.756.333-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/KE5BK-XXTUN-M7DKK-SY85C>

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

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