



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

Raphael Lauand Martins de Melo
Oficial Interino



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta

📞 Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

CERTIDÃO INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis deste cartório a meu cargo, encontrei na matrícula nº 91076, CNM Nº **031468.2.0091076-31**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **304**, do Bloco nº **04**, integrante do **CONDOMÍNIO "MORADAS DA ILHA"**, localizado no lugar Miritiua ou Mirititua, também chamado de Miritiba, neste município de São José de Ribamar/MA, com as seguintes dimensões, limites e área, conforme documento que me foi apresentado a saber: Apartamento 304 - Situado no segundo andar do Bloco 04, com as seguintes dependências: Varanda, sala de estar/jantar, uma suíte, um quarto, um banheiro social e cozinha/área de serviços. Limites, confrontações e áreas: Frente, para o hall de acesso, medindo 8,28m; lateral direita, limita-se com o Apartamento 303 do Bloco 03, medindo 6,65m; lateral esquerda, limita-se com o Apartamento 303 do mesmo Bloco, medindo 6,65m; fundo, limita-se com área verde, medindo 8,28m; com área privativa de 50,62m², área de uso comum de 56,68m², perfazendo um total de 107,30m², área equivalente de 80,73m², fração ideal do terreno de 66,95m², o que corresponde a 0,313% com direito a uma Vaga de Garagem nº 167. **PROPRIETÁRIA: SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 20.054.526/0001-61, com sede a Rua Caxias, nº 14, Quadra nº 21, Jardim Eldorado, em São Luís/MA. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob a matrícula nº 19.855, à folha nº 185, no Livro nº 2-B/Q. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 19 de novembro de 2014. Emolumentos: Cód. 16.2 R\$ 23,85, Ferc. R\$ 0,70. (Desconto concedido por se tratar de imóveis do PMCMV). Protocolo nº 70.613. Selo nº 20204554. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 01 - MATRICULA Nº 91.076 - Certifico que a vista do Instrumento Particular, passado em São Luís/MA, em data de 27 de novembro de 2014, com firma reconhecida em data de 10/03/2015, no nesta serventia do 1º Ofício Extrajudicial de São José de Ribamar/MA, a empresa **SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, aqui representada na forma de seus estatutos sociais, pelo seu sócio gerente Gustavo Moreira Lima Palácio, brasileiro, casado, empresário, com Identidade sob o nº 1.668.558 SSP-MA e CIC nº 493.613.843-68, residente e domiciliado em São Luís/MA, incorporadora do imóvel objeto desta matrícula, integrante do Empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS DA ILHA"**, a ser construído no imóvel objeto desta matrícula, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a Incorporação do Empreendimento ao regime da Afetação, conforme previsto nos Arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente a consecução da Incorporação do Empreendimento e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em



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

Raphael Lauand Martins de Melo
Oficial Interino



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta

📞 Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora **SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA**. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10 de março de 2015. Emolumentos: Cód. 16.22.1 Ferj: R\$ 13,42, Ferc: R\$ 0,80. (Desconto concedido pelo PMCMV). Protocolo nº 75.482, selo nº 20816213. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 02 - MATRICULA nº 91.076 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - Com Utilização do FGTS dos Devedor(es), conforme contrato nº 8555553976331, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966. Passado na cidade de São Luís/MA, 17 de agosto de 2018. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): **ADRIANA RAQUEL ASSUNCAO DOS SANTOS, de nacionalidade brasileira, solteira, AUX ESCRITORIO E ASSEMBLHADOS, nascida em 23/01/1986, portadora da cédula de identidade RG nº 0186864120019 SSP/MA emitida em 11/07/2018, e inscrita no CPF/MF sob o nº 014.363.183-78, residente e domiciliada na AVENIDA GENERAL ARTUR CARVALHO B, 101, AP 101, TURU, São Luis/MA**, na compra feita a SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 20.054.526/0001-61, com sede na Rua Caxias n 14 Quadra 21 Jardim Eldorado, São Luís/MA, tendo como Interveniente Construtora: PLANEJ COM E CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 09.494.823/0001-95, com sede na Rua Caxias n 14 Quadra 21 Jardim Eldorado, São Luís/MA, e ainda como Credora/Fiduciária: Caixa Econômica Federal - CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto Lei nº 1.259, de 12.09.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Valor de Aquisição da Unidade Habitacional, Valor de Compra e Venda do Terreno, Destinação da Operação, Prazo para Conclusão das Obras: Valor de Aquisição da Unidade Habitacional: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$ 128.300,00; Financiamento: R\$ 102.638,76; Recursos próprios: R\$ 9.954,47; Saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 6.942,77; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 8.764,00; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 4.128,14. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 28 de agosto de 2018. (ASS) Clemilson Sousa Moura - 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**

Raphael Lauand Martins de Melo
Oficial Interino



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta

📞 Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA nº 91.076 - Nos termos do mesmo Contrato, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/Fiduciante: **ADRIANA RAQUEL ASSUNCAO DOS SANTOS**, acima qualificado, aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor Total da Dívida: R\$ 102.638,76; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 128.300,00; Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 128.300,00; Prazo total em meses: de amortização: 360; de construção - 21; Taxa Anual de Juros: Nominal - 5,0000%; Efetiva - 5,1163%; Encargos financeiros: De acordo com o Item 5. Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2. Prestação (a+j) R\$ 550,98; Taxa de Administração R\$ 0,00; SEGURO R\$ 21,17; TOTAL R\$ 572,15. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/09/2018; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o Item 5. Certifico que foi pago o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, para a Prefeitura Municipal desta cidade de São José de Ribamar/MA, através do Documento de Arrecadação Municipal - DAM, nº 104112416, no valor de R\$ 4.035,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 29 de agosto de 2018. Protocolo nº 122.630. Emolumentos: Cod. 16.3.16. R\$ 1.079,90; Ferc: R\$ 32,40; Cod. 16.3.15. R\$ 863,90; Ferc: R\$ 25,90. Selo nº 27393047, 27393048. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 04 - MATRICULA Nº 91.076 - Certifico a requerimento da construtora **SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 3339/2014, expedido em 09 de outubro de 2017, Carta de Habite-se nº 4336/2018, datada de 08 de janeiro de 2019 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000442019-88888443, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS DA ILHA**, o qual possui as seguintes dependências: varanda, um quarto simples, uma suíte com wc, um wc/lavabo, cozinha/área de serviço, hall e sala de estar, com 50,62m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 60.934,66. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 13 de março de 2019. Emolumentos: Cód. 16.22.2. R\$ 54,60, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 126.776. Selo nº 28258990. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.05 - MAT. Nº 91.076 - PROT. Nº 198.950 - DATADO DE 10/04/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 30/12/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 11479, no valor de R\$2.706,15 pago em 21/11/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$135.307,70 (cento e trinta e cinco mil, trezentos e sete reais e setenta centavos)**, arquivado nesta Serventia, promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, § 7º, da Lei Federal nº 9.514/1997, constar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do fiduciário e requerente **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** -



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

Raphael Lauand Martins de Melo
Oficial Interino



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta
📞 Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644
e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.69, inscrita no CNPJ/MF número: 00.360.305/0001-04. O fiduciante **ADRIANA RAQUEL ASSUNCAO DOS SANTOS**, anteriormente qualificada, foi intimado para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas, assim como os demais encargos, inclusive despesas de cobrança e intimação. O prazo transcorreu sem purgação da mora. Cód. 16.43; Emolumentos R\$ 1.022,15 FERC R\$ 30,66 FADEP R\$ 40,89 FEMP R\$ 40,89 FERRFIS R\$ 10,22. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. **Selo: REGTOR031468DHZYNN40JGPHS273. JE.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 14/04/2026. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza - Oficial Substituto, que confiro, que subscrevo, dato e assino em público e raso.

A presente certidão tem a validade de trinta (30) dias (Art. 557 do Prov. 16/2022 da CGJ/TJMA).

São José de Ribamar, 15 de abril de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERELE031468IU381EVFHYCX3S72

15/04/2026 08:38:33, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): ADRIANA RAQUEL ASSUNCAO DOS SANTOS / IN01382260C, Total R\$ 20,28 Emol R\$ 18,12 FERC R\$ 0,54 FADEP R\$ 0,72 FEMP R\$ 0,72 FERRFIS R\$ 0,18 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERINT0314680LJ01H4WQAMPOY59

15/04/2026 08:38:33, Ato: 16.24.4, Parte(s): SPE PLANERGUS CONSTRUCOES LTDA, ADRIANA RAQUEL ASSUNCAO DOS SANTOS..., Total R\$ 101,88 Emol R\$ 90,96 FERC R\$ 2,73 FADEP R\$ 3,64 FEMP R\$ 3,64 FERRFIS R\$ 0,91 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 36YF8-W8FME-LD47A-E2T56

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

Hayrisson Lucas Machado De Souza (CPF ***.643.613-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/36YF8-W8FME-LD47A-E2T56>

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

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