



**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

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 97883, CNM Nº **031468.2.0097883-77**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **APARTAMENTO Nº 103**, do **BLOCO 10, TIPO A1**, integrante do **"CONDOMÍNIO BELA CINTRA PRIME"**, localizado na Avenida General Artur Carvalho, nº 30, bairro Miritiua, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características, limites e área: APARTAMENTO 103 – BLOCO 10 – TIPO A1 - localizado no primeiro pavimento com frente para a circulação comum mede 6.75m, lateral direita limita-se com o apartamento 104 mede 6.30m, lateral esquerda defronta-se com o apartamento 102 e mede 6.60m, fundos limita-se com o bloco 11 mede 7.95m. Possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala/cozinha americana dois dormitórios sociais, WC social e área de serviço - áreas: privativa de 46,32m², área de uso comum real de 5.51m², perfazendo uma área total real de 51.83 m² ou uma área equivalente de construção igual a 51.68m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 48.64 m² ou 0.2832%. PROPRIETÁRIA: **SPE BELA CINTRA PRIME LTDA.**, sociedade empresarial de construção civil, sediada nesta capital a Av. dos Holandeses, nº01, loja 11, Jardim Renascença, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 24.973.442/0001-82. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº **69.611**, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 24 de outubro de 2016. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 28,15, Ferc. R\$ 0,85 (Beneficiária do PMCMV). Protocolo nº 105.794, Selo nº 24286369. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 97.883 - (HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU) -

Certifico que a vista do Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram a SPE BELA CINTRA PRIME LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Nº 8.7877.0133876-1, com caráter de escritura pública, lavrado nos termos do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO BELA CINTRA PRIME – ETAPA I, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, passado em São Luís/MA, em 29 de maio de 2017, que consta como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei número 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o número 00.360.305/0001-04. **DEVEDOR: SPE BELA CINTRA PRIME LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 24.973.442/0001-82, com sede na Rua dos Guriatãs, Quadra 05, Lotes 20/21, Renascença II, São Luis/MA,



**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

com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Maranhão, registrada sob o NIRE número 21200936597, representada na conformidade com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Maranhão sob o número 21200936597, pelo sócio FERNANDO PALÁCIO DUAILIBE, brasileiro, nascido em 15/09/1978, diretor de empresas, portador de CNH número 00127680801, expedida por Órgão de Trânsito em 19/01/2012 e do CPF/MF sob o número 772.789.683-72, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rua Professora Laura Rosa, Loteamento Boa Vista, número 02, apartamento 802, Renascença II em São Luís/MA, doravante denominado simplesmente DEVEDOR. **FIADORES: CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 06.249.791/0001-74, situada em Rua dos Guriatãs, 20 e 21, Quadra 5, Renascença II em São Luís/MA com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Maranhão, registrada sob o NIRE número 2120000134-2, representada na conformidade de cláusula sétima de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Maranhão sob o número 2120000134-2, em sessão de 07/07/2015, pela sócia MARIA RAIMUNDA PALACIO DUAILIBE, brasileira, nascida em 09/07/1954, portadora da Carteira de Identidade número 0358496820089 SSP/MA em 23/11/2010 e do CPF/MF sob o número 074.618.793-91, casada no regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliada em Rua Emilio de Azevedo, número 104, Quadra 6, Condomínio Jardim de Allah, Bairro Olho D'Água em São Luís/MA; ROBERTO PALACIO DUAILIBE, de nacionalidade brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, nascido em 24/11/1979, portador da cédula de Identidade nº 00252552930 DETRAN/MA emitida em 14/09/2012, e inscrito no CPF/MF sob o nº 916.289.623-72, residente e domiciliado na Rua Netuno, Quadra 16, Ed. Bela Vista, 1501, Renascença II, São Luís/MA; FERNANDO PALACIO DUAILIBE, acima já qualificado, doravante denominados simplesmente FIADORES. **CONSTRUTORA: CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente CONSTRUTORA. **VALOR DO FINANCIAMENTO, OBJETO E CONFISSÃO DA DÍVIDA** - A CAIXA concede ao DEVEDOR, uma abertura de crédito no valor de **R\$ 10.760.230,05 (dez milhões, setecentos e sessenta mil, duzentos e trinta reais e cinco centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO BELA CINTRA PRIME – ETAPA I**, composto de 160 unidades, situado na Avenida General Artur Carvalho, 30, Miritiua, no município de São José de Ribamar/MA. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO** - O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses a contar do dia 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. **CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO - Parágrafo Segundo** – Durante o prazo de construção e legalização do empreendimento de 30 meses, serão devidos, mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a, correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o DEVEDOR dá à CAIXA, em "primeira e especial hipoteca", transferível a terceiros, futuras unidades do Empreendimento **CONDOMÍNIO BELA CINTRA PRIME – ETAPA I**, situado na Avenida General Artur Carvalho, 30, Miritiua, no município de São



**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

José de Ribamar/MA, composto de 160 unidades, divididas internamente em sala de jantar/estar, cozinha, área de serviço, 2 quartos, wc social, conforme memorial de incorporação, registrado na Serventia do 1º Ofício Extrajudicial de São José de Ribamar/MA, sob o nº 04, Matrícula 69.611. Certifico mais que o valor do crédito acima citado e demais obrigações do contrato ora registrado, serão compartilhados com mais unidades residenciais do mesmo condomínio. Valor do Imóvel R\$ 128.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 21 de julho de 2017. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 45,32; Ferc. R\$ 1,36. Emolumentos conforme código número 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 112.637. Selo nº 25825759. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 97.883 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA) -

Nos termos do Instrumento Particular 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 dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, conforme contrato nº **8.7877.0448413-0**, com caráter de escritura pública, passado em São Luís/MA, em data de 11 de outubro de 2018, emitido pela Credora a Caixa Econômica Federal - CEF, arquivado neste cartório, fica cancelada a hipoteca (Registro nº 01), que gravava o imóvel objeto desta matrícula em virtude da Vendedora **SPE BELA CINTRA PRIME LTDA**, acima qualificada, já haver liquidado com a dívida junto à credora - CEF. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12 de novembro de 2018. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 53,50, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 124.496. Selo nº 27707292. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA Nº 97.883 -

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, conforme **contrato nº 8.7877.0448413-0**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/1966, passado na cidade de São Luís/MA, em data de 11 de outubro de 2018, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo Comprador/Devedor/Fiduciante: **DANIEL DE JESUS SILVA, de nacionalidade brasileira, solteiro, proprietário de microempresa, nascido em 30/11/1991, portador da cédula de identidade RG nº 0570988620155 SSP/MA emitida em 24/09/2015, e inscrito no CPF/MF sob o nº 009.693.432-80, residente e domiciliado na R PAZ, 385, CENTRO, São Luis/MA**, na compra feita a SPE BELA CINTRA PRIME LTDA, inscrita no CNPJ nº 24.793.442/00014-82, situado em Av. dos Holandeses , 1, Lj 11, Jardim Renascença em SÃO LUIS/MA, tendo como Interveniente Construtora e Fiadora: Doravante denominada CONSTRUTORA; 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 nº759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto Lei nº1.259, de 12.09.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da



**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

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: R\$ 128.000,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 82.868,00; Recursos próprios: R\$ 24.965,00; Saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 0,00; Desconto complemento concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 20.167,00; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 2.840,90. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12 de novembro de 2018. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA Nº 97.883 - 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: **DANIEL DE JESUS SILVA**, acima qualificado(a), 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\$ 82.868,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 128.000,00; Prazo total em meses: de amortização: 360; Construção/legalização: 30; Taxa Anual de Juros: Nominal – 5,00%; Efetiva – 5,1161%; Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o item 5.1.2. Prestação (a+j) R\$ 444,85; Taxa de Administração R\$ 0,00; SEGURO R\$ 17,63; TOTAL R\$ 462,48; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 12/11/2018; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o Item 6.3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contrato e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). 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 104126375, no valor de R\$ 3.840,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 12 de novembro de 2018. Protocolo nº 124.496. Emolumentos: Cód. 16.3.16. R\$ 1.079,90; Ferc: R\$ 32,40; Cód. 16.3.14. R\$ 691,00; Ferc: R\$ 20,75. Selo nº 27707293, 27707294. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 97.883 - Certifico que a incorporadora **SPE BELA CINTRA PRIME LTDA**, acima qualificada, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 4010/2016, datado de 06 de abril de 2018 e Carta de Habite-se nº 4430/2019, datada de 05 de junho de 2019, e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 001342019-88888211, fez construir no imóvel desta matrícula, um apartamento residencial, referente à 1ª etapa, integrante do **CONDOMÍNIO BELA CINTRA PRIME**, possuindo as seguintes dependências: dois quartos, um wc, cozinha / área de serviço, varanda e sala de estar, com 47,16m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 62.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12 de novembro de 2019. Cód. 16.22.1 Emolumentos: R\$ 281,95, Ferc: R\$ 8,45. Protocolo nº 138.322. Selo



**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

nº AVERBA031468E6BIS7B6DOOKFM16. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.06 - MAT. 97.883 - PROT. 198.291 - DATA: 18/03/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 01/12/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 10861, no valor de R\$ 2.699,83 pago em 18/11/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 134.991,30 (cento e trinta e quatro mil, novecentos e noventa e um reais e trinta 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 - 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 **DANIEL DE JESUS SILVA**, já qualificado no R-03, 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 Total R\$ 1.144,81 Emol R\$ 1.022,15 FERC R\$ 30,66 FADEP R\$ 40,89 FEMP R\$ 40,89 FERRFIS R\$ 10,22. Selo: **REGTOR031468UHE7Q7DYR5EOJW45**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br> O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 13/04/2026. **WR** (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza, Oficial Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal 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, 13 de abril de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE031468C4MGEKVEL3KR6W66**

13/04/2026 14:05:21, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): DANIEL DE JESUS SILVA - IN01335021C, Total R\$ 10,14 Emol R\$ 9,06 FERC R\$ 0,27 FADEP R\$ 0,36 FEMP R\$ 0,36 FERRFIS R\$ 0,09 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERINT0314684JEL6TV6ZUQIA828**

13/04/2026 14:05:21, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, DANIEL DE JESUS SILVA - IN01335021C, 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: H6ENT-Z76MR-5FDZB-56V8L

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/H6ENT-Z76MR-5FDZB-56V8L>

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

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