



**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 102108, CNM Nº **031468.2.0102108-12**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **212**, do Bloco **E**, Tipo **01**, integrante do **CONDOMÍNIO CORTINA D'AMPEZZO**, localizado na Estrada da Maioba, MA-202, Quadra A, Área 1, no lugar Maioba, neste município de São José de Ribamar/MA, com as seguintes dimensões, limites e área, conforme documento que me foi apresentado a saber: APARTAMENTO 212 – BLOCO E – localizado no segundo pavimento com frente para acesso 01/circulação e área do condomínio mede 8,58m, lateral direita limita-se com o bloco F e mede 5,65m, lateral esquerda limita-se com área do condomínio e apartamento 210 e mede em linha 1,61m + 4,04m, fundos limita-se com área do condomínio e mede em linha quebrada 4,68m + 3,90m. Possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala de estar/jantar, dois dormitórios, um banheiro, hall, cozinha e área de serviço - áreas: privativa real de 42,37m², área de uso comum real de divisão não proporcional de 12,50m², área de uso comum real de 7,93m², perfazendo uma área total real de 62,80m², ou uma área equivalente de construção igual a 51,88m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 55,70m² ou 0,00407%. PROPRIETÁRIA: **SAGA ENGENHARIA LTDA.**, empresa de construção civil, sediada nesta capital na Avenida dos Holandeses, Quadra 01, nº 07, Calhau, São Luís/MA, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº **09.020.790/0001-41** e Inscrição na Fazenda Estadual sob o nº **08.298.393-9**. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 101.576, do Livro de Registro Geral de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 19 de junho de 2018. Emolumentos: Cód. 16.2 R\$ 30,85, Ferc: R\$ 0,95. Protocolo nº 119.909. Selo nº **27145681**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 102.108 - (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 SAGA ENGENHARIA LTDA e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com força de escritura pública, lavrado na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64, passado em São Luís/MA, em data de 04 de outubro de 2018, que consta como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira constituída 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 19/02/1973, com sede no Setor Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente CEF. **DEVEDORA: SAGA ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 09.020.790/0001-41, Registrada na Junta Comercial do Maranhão sob o nº 150449712, em 12/06/2015, com sede na Av. dos Holandeses,



**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

Edifício Hilton Rodrigues, nº 07, Ipem Calhau, São Luís/MA, neste ato representada por seu sócio **ANTONIO BARBOSA DE ALENCAR**, de nacionalidade brasileira, nascido em 23/10/1953, divorciado, diretor de empresas, portador da cédula de identidade CNH nº 424385303 DETRAN/MA, em 23/09/2013 e inscrito no CPF/MF sob o nº 048.903.023-87, residente e domiciliado na Rua 52, A302, Ed. Eugênio de Lacroix, nº 14, Quadra 22, Calhau, em São Luís/MA, doravante denominada simplesmente Devedora. **FIADORES: MURILLO PALACIO DE ALENCAR**, brasileiro, solteiro, administrador, nascido em 31/08/1982, portador da CNH nº 01546709110 DETRAN/MA e inscrito no CPF/MF sob o nº 629.006.413-49, residente e domiciliado na Estrada de Ribamar, 49, Forquilha, São Luis/MA; **MIRELLA PALACIO DE ALENCAR**, brasileira, solteira, engenheira, nascida em 15/07/1983, portadora da carteira de identidade nº 891171983 SSP/MA e inscrita no CPF/MF sob o nº 000.625.253-28, residente e domiciliado na Rua Maranhão, 371, Apto 1808, Higienópolis, São Paulo/SP; **MARCELLO PALACIO DE ALENCAR**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, nascido em 22/12/1980, portador da carteira de identidade nº 0000444044957 SSP/MA e inscrito no CPF/MF sob o nº 624.039.233-20, residente e domiciliado na Av. do Vale, 23, Apto. 202 Jardim Renascença, São Luis/MA e **ANTONIO BARBOSA DE ALENCAR**, brasileiro, divorciado, diretor de empresas, nascido em 23/10/1953, portador da CNH nº 00424385303 DETRAN/MA, e inscrito no CPF/MF sob o nº 048.903.023-87, residente e domiciliado na Rua 52, Apto 302, 14, Ed. Eug Del, Calhau, São Luis/MA, doravante denominados simplesmente FIADORES. **CONSTRUTORA: SAGA ENGENHARIA LTDA**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente Construtora. **VALOR E OBJETIVO** - A CEF concede a DEVEDORA, uma abertura de crédito no valor de **R\$ 13.324.295,17 (treze milhões, trezentos e vinte e quatro mil, duzentos e noventa e cinco reais e dezessete centavos)**, com recursos do FGTS/PMCMV, Sistema de Amortização Constante (SAC), com prazo de Construção/legalização de 36 meses, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO CORTINA D'AMPEZZO**, situado na Estrada da Maioba, no município de São José de Ribamar/MA. **PRAZO** - O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. **ENCARGOS DO DEVEDOR NA FASE DA CONSTRUÇÃO - Parágrafo Primeiro** - Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais 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 na data de aniversário do presente contrato. **GARANTIA HIPOTECÁRIA**: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a DEVEDORA dá à CAIXA, em "primeira e especial hipoteca", transferível a terceiros, futuras unidades autônomas, integrante do **CONDOMÍNIO CORTINA D'AMPEZZO**, situado na Estrada da Maioba, no município de São José de Ribamar/MA, conforme características da unidade descrita nesta matrícula nº 101.576. 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 **121.000,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 23 de outubro de



**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

2018. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 21,75; Ferc. R\$ 0,65. Emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 124.265. Selo nº 27670440. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 102.108 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA) -

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 **8.7877.0675727-4**, passado em São Luís/MA, em data de 27 de setembro de 2019, 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 **SAGA ENGENHARIA 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, 02 de outubro de 2019. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 54,60, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 137.068. **Selo: AVECAN031468N654LNTDKXAM0680**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA nº 102.108 -

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 **8.7877.0675727-4**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, 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, 27 de setembro de 2019. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): SILMALIA VIEIRA REIS**, de nacionalidade brasileira, solteiro, gerente, nascido em 05/02/1985, portador da cédula de identidade RG nº 0243346120020 PC/MA emitida em 14/08/2017, e inscrito no CPF/MF sob o nº 025.034.383-50, residente e domiciliado na AV DOS FRANCESES, 609, ALEMANHA, São Luís/MA, na compra feita a **SAGA ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 09.020.790/0001-41, com sede na Av. dos Holandeses, nº 07, Calhau, 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. Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE. Valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 121.000,00; Financiamento: R\$ 75.000,00; Recursos Próprios: R\$ 24.910,00; Valor dos recursos da conta vinculada pelo FGTS: R\$ 0,00; Desconto complemento concedido FGTS: R\$ 21.090,00; Valor de Aquisição do Terreno: R\$ 6.250,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 02 de outubro de 2019. **Selo: REGAVD031468X45BEABDD69HYI35**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador



**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

Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA nº 102.108 - 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: SILMALIA VIEIRA REIS**, acima qualificada, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor Total da Dívida: R\$ 75.000,00; Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 121.000,00; Prazos Total em meses: Construção/ legalização: 26/10/2021; de amortização: 360; Taxa Anual de Juros% (a.a): Nominal – 5,5000; Efetiva – 5,6407; Encargos no período de construção; De acordo com o item 5.1.2; Prestação (a+j) R\$ 425,84; Taxa de Administração R\$ 0,00; SEGURO R\$ 17,46; TOTAL R\$ 443,30; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 25/10/2019; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o Item 6.3; 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 28255340190072011, no valor de R\$ 3.630,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 02 de outubro de 2019. Protocolo nº 137.068. Emolumentos: Cód. 16.3.17. R\$ 1.101,50; Ferc: R\$ 33,05; Cód. 16.3.14. R\$ 564,00; Ferc: R\$ 16,90. **Selo: REGAVD031468T8AITAB1E8YTQI88.** (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 102.108 - Certifico a requerimento da proprietária **SAGA ENGENHARIA LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 4616/2018, expedido em 22 de março de 2020, Carta de Habite-se nº 4765/2020, datado de 23 de outubro de 2020 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000382021-88888720, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento integrante do **CONDOMÍNIO CORTINA D'AMPEZZO**, a qual possui as seguintes dependências: varanda, sala de estar/jantar, dois dormitórios, um banheiro, hall, cozinha e área de serviço, com área privativa real de 42,37m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 42.500,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 25 de fevereiro de 2021. Emolumentos: Cód. 16.22.2. R\$ 16,70, Ferc: R\$ 0,50. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 0,67 e FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 0,67. Protocolo nº 150.206. Selo nº AVERBA0314686Q5HXN21DJLGX449. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.06 - MAT. 102.108 - PROT. 198.957 - DATA: 10/04/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 04/12/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 10953, no valor de R\$ 2.555,32 pago em 27/11/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 127.608,93 (cento e vinte e sete mil, seiscentos e oito reais e noventa e três centavos)**, arquivado nesta



**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

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 **SILMALIA VIEIRA REIS**, 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; 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: **REGTOR031468Q80SXT4KFR8EB611**. 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: **CERELE03146883M6CZ4MZE8Z7M17**

13/04/2026 15:32:46, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): SILMALIA VIEIRA REIS / IN01388146C, 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: **CERINT031468EVRG7UM5ESJCBY42**

13/04/2026 15:32:46, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, SILMALIA VIEIRA REIS / IN01388146C, 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: 9Z5JE-JQ8NW-QULBL-VQMM8

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/9Z5JE-JQ8NW-QULBL-VQMM8>

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

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