



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 103817 - CNM nº 031468.2.0103817-26, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **Apartamento nº 203**, do **Bloco 10 - Tipo C**, integrante do **“CONDOMÍNIO JARDIM DE NÁPOLI”**, localizado na Estrada da Maioba, MA-202 Km 04, s/nº, Trizidela da Maioba, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características, limites e área: APARTAMENTO 203 - BLOCO 10 - TIPO C: Localizado no segundo andar com frente para o apartamento 202, mede 6,82m, lateral direita limita-se com apartamento 204 e mede 6,05m, lateral esquerda limita-se com Via interna e mede 6,8m, fundos limita-se com Bloco 11 e mede 6,82m. Possui as seguintes dependências e áreas: sala / cozinha americana, dois dormitórios sociais, banheiro social e área de serviço - áreas: privativa real da unidade de 45,11m², área privativa acessória de 12,50m², área de uso comum real de 5,79m², perfazendo uma área total real de 63,4m² ou uma área equivalente de construção igual a 53,8m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 0,001945. PROPRIETÁRIA: **JARDIM NAPOLI SPE LTDA., sociedade de propósito específico, sediada nesta capital a Avenida dos Holandeses, nº 01, loja 12, Jardim Renascença, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 27.242.529/0001-78**. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 59.071, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 26 de março de 2019. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 31,45, Ferc. R\$ 0,95 (Beneficiária do PMCMV). Protocolo nº 118.155, Selo nº **28449952**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 103.817 - (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 JARDIM NAPOLI SPE 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 8.7877.0568189-4, 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 JARDIM DE NAPOLI – ETAPA II, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, passado em São Luís/MA, em 03 de abril de 2019, 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. **DEVEDORA: JARDIM NAPOLI SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.242.529/0001-78, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMA, registrada sob o NIRE nº 212.0095768-3, situada na Estrada da Maioba, Km 04, Trizidela, em São José de Ribamar/MA, representada na conformidade da cláusula



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

sexta de seu Contrato Social, registrado na JUCEMA sob o nº 212.0095768-3, em sessão de 22/05/2018, 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 29/12/2016 e do CPF/MF sob o nº 772.789.683-72, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rua Professora Laura Rosa, 802, Ed. P Fino, Renascença II, em São Luís/MA, doravante denominado simplesmente DEVEDORA. **FIADORES: ROBERTO PALACIO DUAILIBE**, de nacionalidade brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, nascido em 24/11/1979, portador da cédula de Identidade nº 00252552930 DETRAN/MA emitida em 18/08/2017, e inscrito no CPF/MF sob o nº 916.289.623-72, residente e domiciliado na Rua Júpiter, Ed. Quarto Centenário, nº 17, Apto. 1202, Quadra 27, Renascença II, São Luís/MA; **FERNANDO PALÁCIO DUAILIBE**, acima já qualificado e **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 212.0000134-2, 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 a DEVEDORA, uma abertura de crédito no valor de **R\$ 8.847.148,66 (oito milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, centos e quarenta e oito reais e sessenta e seis centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO JARDIM DE NAPOLI – ETAPA II**, composto de 160 unidades, situado na Estrada da Maioba, Km 04, Trizidela, em São José de Ribamar/MA. **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). PRAZO TOTAL EM MESES: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses. TAXA DE JURUS % (a.a.): Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 11.501.294,00 (onze milhões, quinhentos e um mil, duzentos e noventa e quatro reais)**. Certifico mais que o valor do crédito acima citado e demais obrigações do contrato ora registrado, serão compartilhados com as unidades residenciais do mesmo condomínio. Valor do Imóvel R\$ 122.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 17 de julho de 2019. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 46,07, Ferc. R\$ 1,38. Emolumentos conforme código número 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 133.167. Selo nº 28916273. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 103.817 - (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, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - Recursos do FGTS, conforme contrato nº **8.7877.0710194-1**, com caráter de escritura pública, passado em São Luís/MA, em data de **04 de Novembro 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 proprietária **JARDIM NAPOLI SPE LTDA**, acima qualificada, já haver liquidado com a dívida junto à credora -



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

CEF. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 18 de Novembro de 2019. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 54,60, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº **138.416**. **Selo: AVECAN03146879RBKTTB3MVR1Y07**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA Nº 103.817 - 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 8.7877.0710194-1**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, passado na cidade de São Luis/MA, em data de 04 de Novembro de 2019, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo(a) adquirente e devedor(a) fiduciante(s): **FREDY MATAUS BARBOSA ABREU**, brasileiro, solteiro, GOVERNANTA DE HOTEL CAMAREIRO PORTEIRO COZINHEIRO E GARCOM, nascido em 01/05/1995, portador da cédula de identidade RG nº 0269732620036 SSP/MA emitida em 09/05/2017, e inscrito no CPF/MF sob o nº 053.853.623-36, residente e domiciliado na RUA 8, 867, VILA SARNEY FILHO, São José de Ribamar/MA, na compra feita a **JARDIM NAPOLI SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 27.242.529/0001-78, situada em Est da Maioba, 0, Km 04, Trizidela em São José de Ribamar/MA, tendo 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. Condições do Financiamento; Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor de Composição dos Recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ **122.000,00**; Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ **97.600,00**; Recursos próprios: R\$ **5.551,00**; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: **18.849,00**; Valor da Aquisição do Terreno R\$ **6.054,63**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 18 de Novembro de 2019. Emolumentos: Cód. 16.3.17. R\$ 1.101,50; Ferc: R\$ 33,05. **Protocolo nº 138.416**. **Selo: REGAVD031468Q8ZLBIK7NY7JG477**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA Nº 103.817 - 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: **FREDY MATAUS BARBOSA ABREU**, 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; Sistema de Amortização: PRICE; Valor Total da Dívida: R\$ **97.600,00**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 122.000,00; Prazo total em meses: de Construção/legalização: 14/09/2022; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros: Nominal – 4,5000%; Efetiva – 4,5939%; Encargos financeiros no período de construção: De acordo



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 /  (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

com o item 5.1.2. Prestação (a+j) R\$ 494,52; Taxa de Administração R\$ 0,00; Seguro R\$ 18,66; Total R\$ 513,18; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 05/12/2019; 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), Tarifa de Administração; R\$ 2.590,14; Diferencial da Taxa de Juros; R\$ 18.409,86. 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 28255340190080475, no valor de R\$ 3.660,00 arquivado nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 18 de Novembro 2019. Emolumentos: Cód. 16.3.16. R\$ 881,20; Ferc: R\$ 26,45; **Protocolo nº 138.416. Selo: REGAVD031468Y0DNCVBGAJEIEQ61.** (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 103.817 - Certifico a requerimento da incorporadora **JARDIM NAPOLI SPE LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 5562/2021, datado de 20 de maio de 2021, Carta de Habite-se nº 5258/2021, datada de 25 de outubro de 2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - Aferição: 60.030.29842/71-001. Código de Controle: 9B11 6529 B955 E1BF, fez construir no imóvel desta matrícula, um apartamento Residencial, integrante do **CONDOMÍNIO JARDIM DI NÁPOLI**, possuindo as seguintes dependências: 02 quartos, 01 w.c., 01 cozinha/área de serviços e 01 sala de estar/jantar, com 45,11m² - Apartamento nº 203, Bloco 10, Tipo: C, em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 68.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 25 de janeiro de 2022. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R\$ 272,32, Ferc: R\$ 8,17. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 10,89; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 10,89. Protocolo nº 157.702. Selo nº AVERBA031468FDKXDJB74R55KI85. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV - 06 / MAT. 103.817 – PROT. 187.606 DATA: 24/01/2025 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 05/09/2024, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 51786, no valor de R\$ 2.533,80 pago em 04/09/2024, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 126.689,92 (cento e vinte e seis mil e seiscentos e oitenta e nove reais e noventa e dois 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 **FREDY MATAUS BARBOSA ABREU**, 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



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 /  (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

transcorreu sem purgação da mora. Consulta realizada na Central de Indisponibilidade de Bens, em data de 17/02/2025 consoante Código Hash: ziu4j2p8z4 em nome de FREDY MATAUS BARBOSA ABREU, CPF nº 053.853.623-36, Resultado Negativo e comunicado as partes desta transação. Cód. 16.43; Emolumentos R\$ 981,16 FERC R\$ 29,43 FADEP R\$ 39,24 FEMP R\$ 39,24. Selo: AVERBA031468BRGQ1JDY1NV0Y434. (SB) O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 20 de fevereiro de 2025. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza, Oficial Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERINT031468CMDDGVD15M8HN082

20/02/2025 11:29:00, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

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: CERELE031468E3HJEXMXWUUY2U12

20/02/2025 11:29:13, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Total R\$ 9,64 Emol R\$ 8,70 FERC R\$ 0,26 FADEP R\$ 0,34 FEMP R\$ 0,34 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



São José de Ribamar/MA, 20 de fevereiro de 2025.

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: G3SNT-GQWUQ-HNXLB-4HPKC

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/G3SNT-GQWUQ-HNXLB-4HPKC>

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

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