



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

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

**Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde**

Tabelião / Registrador Substituto

**Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto**

Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura

Escrevente Autorizada

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 97884 - CNM nº 031468.2.0097884-74, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **APARTAMENTO Nº 104**, do **BLOCO 10, TIPO C1**, 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 104 – BLOCO 10 – TIPO C1 - localizado no primeiro pavimento com frente para o apartamento 105 mede 6.75m, lateral esquerda limita-se com o apartamento 103 e mede 6.30m, lateral direita defronta-se com a rua B e mede 7.05m, fundos limita-se com o bloco 11 e mede 6.75m. Possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala/cozinha americana dois dormitórios sociais, WC social e área de serviço - áreas: privativa de 47.16m², área de uso comum real de 5.61m², perfazendo uma área total real de 52.77 m² ou uma área equivalente de construção igual a 52.61m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 49.51m² 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 24286370. (ASS.) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 97.884 - (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



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

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

**Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde**

Tabelião / Registrador Substituto

**Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto**

Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura

Escrevente Autorizada

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, 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'Agua 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 Luis/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, Miriú, 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**



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

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

**Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde**

Tabelião / Registrador Substituto

**Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto**

Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura

Escrevente Autorizada

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 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\$ 130.000,00. 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 25825760. (ASS.) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 97.884 - (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, conforme contrato nº **8.7877.0366358-9**, com caráter de escritura pública, passado em São Luís/MA, em data de 18 de junho de 2017, 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, 17 de julho de 2018. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 53,50, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 121.630. Selo nº 27246465. (ASS.) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 97.884 -

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 8.7877.0366358-9**, 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 18 de junho de 2018, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo Comprador/Devedor/Fiduciante: **HYAGO ANTONIO ARAUJO ANDRADE**, de nacionalidade brasileira, solteiro, chefe intermediário, nascido em 06/07/1992, portador da cédula de identidade RG nº 05374004650 DETRAN/MA emitida em 18/11/2016, e inscrito no CPF/MF sob o nº 058.249.653-58, residente e domiciliado na R DA CERAMICA, 671, JOAO PAULO, São Luís/MA, na compra feita a SPE BELA CINTRA PRIME LTDA, inscrita no CNPJ nº 24.793.442/00014-82, situado em Av. dos



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

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

**Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde**

Tabelião / Registrador Substituto

**Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto**

Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura

Escrevente Autorizada

Holandeses, 1, Lj 11, Jardim Renascença em SÃO LUIS/MA, tendo como Interveniante 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 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\$ 130.000,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 99.335,62; Recursos próprios: R\$ 20.669,38; Saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 0,00; Desconto complemento concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 9.995,00; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 2.840,90. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 17 de julho de 2018. (ASS.) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA Nº 97.884 - 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: **HYAGO ANTONIO ARAUJO ANDRADE**, 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\$ 99.335,62; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 130.000,00; Prazo total em meses: de amortização: 360; Construção/legalização: 30; Taxa Anual de Juros: Nominal – 5,5000%; Efetiva – 5,6407%; Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o item 5.1.2. Prestação (a+j) R\$ 564,01; Taxa de Administração R\$ 0,00; SEGURO R\$ 19,42; TOTAL R\$ 583,43; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 18/07/2018; 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 104097435, no valor de R\$ 3.900,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 17 de julho de 2018. Protocolo nº 121.630. Emolumentos: Cód. 16.3.16. R\$ 1.079,90; Ferc: R\$ 32,40; Cód. 16.3.15. R\$ 863,90; Ferc: R\$ 25,90. Selo nº 27246466, 27246467. (ASS.) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 97.884 - 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



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

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura

Luciano de Sousa Cantanhêde

Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo

Anna Carolina Santos Moura Barreto

Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura

Escrevente Autorizada

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 nº AVERBA031468GOJ3EZ2ULAWHRC21. (Ass.) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado.

AVERBAÇÃO NÚMERO: 06 - MATRÍCULA NÚMERO: 97.884 - DATA: 25/07/2023 - PROTOCOLO: 170.971 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) - Certifico que a vista do Requerimento, datado de 06 de abril de 2023, assinado pelo Gerente de Centralizadora – CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, Milton Fontana, a **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, na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, número: **878770366358**, firmado em 18 de junho de 2018, com o Mutuário: **HYAGO ANTONIO ARAUJO ANDRADE**, já acima qualificado, registrado sob o número: **13** desta Matrícula número: **68.211**, foi requerido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, a **"CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE"**, do Imóvel constituído do lote de terreno próprio de nº **10**, da **Quadra "J"**, desmembrado de área maior, localizado na **APARTAMENTO Nº 104**, do **BLOCO 10, TIPO C1**, integrante do **"CONDOMÍNIO BELA CINTRA PRIME"**, localizado na Avenida General Artur Carvalho, nº 30, bairro Miritiua, neste município de São José de Ribamar/MA, descrito e caracterizado nesta matrícula, em seu favor, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Valor da Consolidação: **R\$ 132.185,20**. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, DAM número: 46481, da **inscrição municipal número: 1.0002.252.02.4618.0000** aos 20/04/2023, no **valor de R\$ 2.643,70**, arquivado nesta Serventia. A Declaração sobre Operações Imobiliárias -DOI, será informada à Secretaria competente da Receita Federal. Consulta realizada na Central de Indisponibilidade de Bens, em data de 25/07/2023 às 15:47:44 consoante Código HASH: números: 54df.a856.a7fe.4c97.a7ef.600e.c4d8.4309.2cc1.799a - Nome: **HYAGO ANTONIO ARAUJO ANDRADE** - CPF nº **058.249.653-58**, Resultado Negativo e comunicado as partes desta transação. O referido é verdade e dou fé. Cód. 16.22.1; Emolumentos R\$ Total R\$ 1.250,84 Emol R\$ 1.126,90 FERC R\$ 33,80 FADEP R\$ 45,07 FEMP R\$ 45,07. Selo: REGTOR0314687XCX1JC2AGKK5B74. (ASS.) Letiene Santos Moura - Escrevente Autorizada.



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

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

Poder Judiciário – TJMA
Selo: CERINT031468ECNZDSCJPTPU1Z67
25/07/2023 15:50:26, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Total R\$ 88,99 Emol R\$ 80,19 FERC R\$ 2,40 FADEP R\$ 3,20 FEMP R\$ 3,20 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



Poder Judiciário – TJMA
Selo: CERLE031468S18GM8U94SEZEJ18
25/07/2023 15:50:49, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Total R\$ 17,70 Emol R\$ 16,00 FERC R\$ 0,46 FADEP R\$ 0,62 FEMP R\$ 0,62 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



São José de Ribamar/MA, 25 de julho de 2023.

LETIENE SANTOS MOURA
Escrevente Autorizada