



**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
Tel.: (98) 3224-3488 / 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 108211, CNM Nº **031468.2.0108211-36**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **Apartamento nº 207, Tipo A1, do Bloco nº 03**, integrante do **CONDOMÍNIO BELA CINTRA LIFE**, localizado na Rua Santa Maria, s/nº, Maiobinha, em São José de Ribamar/MA, com as seguintes dimensões, limites e área, conforme documento que me foi apresentado a saber: APARTAMENTO 207 - BLOCO 03 - TIPO A1: Localizado no segundo andar com frente para o apto. 202, mede 7,45m; lateral direita limita-se com apto. 208 e mede 6,60m; lateral esquerda limita-se com apto. 206 e mede 2,80m; fundos limita-se com via interna e mede 7,45m. Possui as seguintes dependências e áreas: sala estar/jantar, cozinha, dois dormitórios sociais, banheiro social e área de serviço. Vaga para automóvel Área privativa real da unidade de 44,42m², área privativa acessória de 12,50m², área de uso comum real de 6,52m², perfazendo uma área total real de 63,44m² ou uma área equivalente de construção igual a 53,88m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 0,001996. PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, empresa de construção civil, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.249.791/0001-74, sediada na Rua dos Guriatãs, Quadra 05, lotes 20-21, Renascença II, em São Luís/MA**, neste ato apresentada por seu sócio Roberto Palácio Duailibe, CNH nº 00252552930 DETRAN-MA e CPF/MF nº 916.289.623-72, residente e domiciliado na Av. Jornalista Miecio Jorge, s/nº, Apto. 1501, Ed. Bela Vista, Quadra 16, Renascença II, em São Luís/MA. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 102.794, do Livro nº 02, de Registro Geral de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 08 de julho de 2020. Cód. 16.2. Emolumentos R\$ 32,50, Ferc. R\$ 1,00; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 1,30; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 1,30. (Concedido desconto por se enquadrar no PMCMV). Protocolo nº 144.613. Selo nº MATRIC0314684B43MB2AI9YR6W84. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 108.211 - (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 **CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMERCIO 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 8.7877.1059742-1, 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 LIFE – MÓDULO I**, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, passado em São Luís/MA, em 19 de janeiro de 2021, que consta como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado,



**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
Tel.: (98) 3224-3488 / Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644
e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

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: CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 06.249.791/0001-74, situada em Rua dos Guriatas, 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, representada na conformidade de cláusula de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Maranhão sob o número 212.0000134-2, em sessão de 26/12/2019, pela sócia MARIA RAIMUNDA PALACIO DUAILIBE, de nacionalidade brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 0358496820089 SSP/MA emitida em 23/11/2010 e inscrita no CPF/MF sob o nº 074.618.793-91, nascida aos nove (09) dias do mês de julho (07) do ano de um mil e novecentos e cinquenta e quatro (1954), residente e domiciliada à Rua Emílio de Azevedo Jd de Allah., nº 104, Olho D' Água, São Luís/MA Comunhão Parcial de Bens 11/12/1976, doravante denominada simplesmente DEVEDORA. **FIADORES: JOSÉ AUGUSTO MURADA DUAILIBE**, de nacionalidade brasileira, nascido aos 12/09/1950, casado, empresário, portador da cédula de identidade CNH nº 133977563 DETRAN/MA emitida em 08/01/2020 e inscrito no CPF/MF sob o nº 062.446.963-87, residente e domiciliado à Rua Emílio de Azevedo, Jd de Allah., nº 104, Olho D' Água, São Luís/MA; **MARIA RAIMUNDA PALACIO DUAILIBE**, acima qualificada, **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 e **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 CNH 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, 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\$ 9.039.313,32 (nove milhões, trinta e nove mil, trezentos e treze reais e trinta e dois centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO BELA CINTRA LIFE** – Módulo I, composto de 496 unidades, situado na Rua Santa Maria, s/nº, bairro Maiobinha, em São José de Ribamar/MA. **ORIGEM DOS RECURSOS:** FGTS/Programa Casa Verde e Amarela. **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\$ 20.648.280,00 (vinte milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, duzentos e oitenta reais)**. 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. O referido é verdade e dou fé. São José 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
Tel.: (98) 3224-3488 / Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644
e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

Ribamar/MA, 18 de fevereiro de 2021. Emolumentos: Cód. 16.3.1 R\$ 45,30, Ferc. R\$ 1,36. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 1,81; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 1,81 (Descontos concedidos pelo PMCMV). Protocolo nº 150.075. Selo nº REGAVD031468QQ51DT2XM4SOK835. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 108.211 - (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 Casa Verde e Amarela - PCVA - Recursos do FGTS, conforme contrato nº **8.7877.1293591-0**, com caráter de escritura pública, passado em São Luís/MA, em data de 09 de Dezembro de 2021, 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 **CONSTRUTORA ESCUDO INDUSTRIA E COMERCIO 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, 10 de Janeiro de 2022. Emolumentos: Cód. 16.22.5. R\$ 99,86; Ferc: R\$ 2,99; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 3,99; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 3,99. Protocolo nº 157.490. **Selo: AVECAN031468PQYXBWTSB3N3M617**. Eu, Cleilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA Nº 108.211 -

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 Casa Verde e Amarela - PCVA - Recursos do FGTS, conforme contrato nº **8.7877.1293591-0**, 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 Luís/MA, em data de 09 de Dezembro de 2021, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo(a) adquirente e devedor(a) fiduciante(s): **WANDERSON DA LUZ MARTINS**, brasileiro, solteiro, trabalhador de construção civil, nascido em 26/10/1990, portador da Carteira de Habilitação número CNH 05035432245 DETRAN/MA e inscrito no CPF/MF sob o número 051.749.253-90, residente e domiciliado na Rua Nossa Senhora da Guia, 38, Bairro Macauba, nesta cidade de São Luís-Ma, na compra feita a **CONSTRUTORA ESCUDO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ 06.249.791/0001-74, situada em R dos Guriatans, 2021, Qd 5, Renascença II em São Luís/MA, 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. **Construtora e Fiadora, doravante denominada Cocnstrutora: CONSTRUTORA ESCUDO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ 06.249.791/0001-74, situada em R dos Guriatans, 2021, Qd 5, Renascença II em São Luís/MA. Condições do Financiamento; Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização:



**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
Tel.: (98) 3224-3488 / Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644
e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

PRICE; Valor de Composição dos Recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é **R\$ 118.500,00**; Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 94.832,00; Recursos Próprios: R\$ 23.708,00; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 0,00; Valor da Aquisição do Terreno R\$ 3.895,70. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10 de Janeiro de 2022. Cód. 16.3.16. Emolumentos: R\$ 1.063,20; Ferc: R\$ 31,90; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 42,53; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 42,53. Protocolo nº 157.490. **Selo: REGAVD031468LDUEVUKIGJ0DUC82.** (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA Nº 108.211 - 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: **WANDERSON DA LUZ MARTINS**, acima qualificada(a), aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS/União; Sistema de Amortização: PRICE; Valor Total da Dívida: **R\$ 94.832,00**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 118.540,00; Prazo total em meses: de Construção/legalização: 22/02/2024; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros: Nominal – 7,1600%; Efetiva – 7,3997%; Encargos Financeiros no período de construção: De acordo com o item 5.1.2. Prestação (a+j) R\$ 641,14; Taxa de Administração R\$ 25,00; Seguro R\$ 20,26; Total R\$ 686,40; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 10/01/2022; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6.3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00. 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 2825534000000212-6, no valor de R\$ 2.370,00, arquivado nesta Serventia GB. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 10 de Janeiro de 2022. Cód. 16.3.15. Emolumentos: R\$ 850,41; Ferc: R\$ 25,51; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 34,02; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 34,02. Protocolo nº 157.490. **Selo: REGAVD0314687AX809KU1U9GQ400.** (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 108.211 - Certifico a requerimento da **CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 6409/2022, datado de 19 de outubro de 2022, Carta de Habite-se nº 5874/2023, datado de 30 de março de 2023 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União – Código de controle da certidão: FBBD 1974 0ABD 25DA, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula o Apartamento nº 207, Bloco 3, Tipo: A1, integrante do **CONDOMÍNIO BELA CINTRA LIFE**, o qual possui as seguintes dependências e área



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
Tel.: (98) 3224-3488 / Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644
e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

construída: sala estar/jantar, cozinha, dois dormitórios sociais, banheiro social e área de serviço. Vaga para automóvel. Área privativa real da unidade de 44,42m², em cuja construção foi gato o valor de R\$ 59.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 01 de junho de 2023. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R\$ 230,95, Ferc: R\$ 6,68, FADEP: R\$ 9,24 e FEMP: R\$ 9,24. Protocolo nº 169.306. Selo nº AVERBA031468S3YIT23W5T4M5P23. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.06 / MAT. 108.211 - PROT. 196.530 - DATA: 21/01/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 12/08/2025, do Credor Fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 9460, no valor de R\$ 2.485,10 pago em 07/08/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 47.625,94 (quarenta e sete mil e seiscentos e vinte e cinco reais e noventa e quatro 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 **WANDERSON DA LUZ MARTINS**, 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: AVERBA031468WBW8TK4SMGRABU95. **GB**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 05 de fevereiro de 2026. (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, 05 de fevereiro de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERELE031468G2CSDFMP2K4ZYU65

05/02/2026 09:40:26, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): Protocolo IN01188144C - WANDERSON DA LUZ MARTINS, 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: CERINT031468NOYW22VLKX5XLK97

05/02/2026 09:40:26, Ato: 16.24.4, Parte(s): Protocolo IN01188144C - WANDERSON DA LUZ MARTINS, WANDERSON DA LUZ ..., 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: EGMGT-4A2MX-4V8QZ-UYZ6R

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/EGMGT-4A2MX-4V8QZ-UYZ6R>

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

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