



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO MARANHÃO  
COMARCA DE SÃO LUÍS  
2º REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL REGISTRADOR: JURANDY DE CASTRO LEITE  
OFICIALA SUBSTITUTA: MARIA DE NAZARETH COSTA LEITE  
OFICIALA SUBSTITUTA: NEUSA CRISTINA DA COSTA LEITE  
OFICIAL SUBSTITUTO: HUGO PINHEIRO NUNES



**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO, a requerimento de parte interessada, que, revendo os livros de Registro Geral de Imóveis deste cartório a meu cargo, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

**2º Registro de Imóveis  
São Luís - MA  
Livro Nº2 Registro Geral**

1F

Matrícula nº 56.217

CNM: 029975.2.0056217-61

**IMÓVEL:** Constituído da futura Unidade, **Apartamento 312, Bloco 5, Tipo C, Integrante do Condomínio Residencial São Cristóvão, situado na Rua Projetada 08/Piquizeiro, nº336, no bairro do Tirirical**, nesta cidade de São Luís/MA, localizado no pavimento terceiro com frente para área verde e mede 9,00m, lateral direita limita-se com acesso bloco e hall de escada e mede 5,4m, lateral esquerda limita-se com Praça das mães e mede 5,4m, fundos limita-se com apartamento 311 e mede 9,00m. Possui as seguintes dependências e áreas: sala de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço - áreas: privativa real de 44,73m<sup>2</sup>, área de uso comum real de 49,74m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total real de 94,47m<sup>2</sup>, ou uma área equivalente de construção igual a 56,57m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 0,00475. **PROPRIETÁRIA: SPE ÁGUAS CLARAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, sociedade com sede e foro na cidade de São Luís, capital do Estado do Maranhão, Rua do Arame, 336, Bairro Jardim São Cristóvão, devidamente inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, CNPJ sob o nº 19.169.680/0001-08. **REGISTRO ANTERIOR:** Mat. 4655, fls. 293 do Livro 2-O de Registro Geral, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, 28 de outubro de 2015. (ASS.) Jurandy de Castro Leite, Oficial de Registro. (Selo nº 22159069-070)

**AV. 01, Matrícula nº 56.217, Folha nº 17.** Certifico, que o imóvel da presente Matrícula, encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, conforme R-17, Mat. 4655, fls.239 do Livro 2-O de Registro Geral deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, 28 de outubro de 2015. (ASS.) Jurandy de Castro Leite, Oficial de Registro. (Selo nº 22159071)

**R. 02, Matrícula nº 56.217, Folha nº 17 – Protocolo nº 110.322, Página nº 123. ADQUIRENTE: RAFAEL ARAÚJO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 03/04/1990, trab serv contabil caixa e ass, portador da CI nº 05342359850-83/MA, e do CPF nº 027.836.553-14, residente e domiciliado em São Luís/MA. **TRANSMITENTE: SPE ÁGUAS CLARAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 19.169.680/0001-08, com sede nesta capital, neste ato representada por Diogo Fontoura Vide, português, casado sob o regime de separação de bens, empresário, RNE-V720656A, expedida pela PF/MA, CPF nº 603.228.193-00 e Antonio Augusto Araújo Coutinho Filho, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, CI nº 92002228604 SSP/CE, CPF nº 461.425.843-34. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Contrato 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, passada nesta cidade aos 25 dias de agosto de 2015. **VALOR:** R\$ 112.785,00 pagos da seguinte forma: recursos próprios R\$ 7.151,06; recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto: R\$ 17.950,00; valor da compra e venda do terreno: R\$ 8.596,15; financiamento R\$ 87.683,94. O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, 18 de novembro de 2015. (ASS.) Jurandy de Castro Leite, Oficial de Registro. (Selo nº 22279946-947)

**R. 03, Matrícula nº 56.217, Folha nº 17 – Protocolo nº 110.322, Página nº 123. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel da presente Matrícula. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: RAFAEL ARAÚJO PEREIRA**, acima qualificados. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília/DF, inscrita do CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Silden Henrique Batista Lopes, qualificada no contrato. **VALOR:** R\$ 87.683,94. **PRAZO E JUROS:** 360 meses, com taxa anual de juros nominal de 5,0000%, taxa anual de juros efetiva de 5,1163%. Sistema de Amortização: PRICE. Época de Reajuste dos Encargos: conforme Item 3 do contrato. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: conforme Item 3 do contrato, no valor de R\$ 480,11. **INTERVENIENTE CONSTRUTORA E FIADORA: AMOURIM COUTINHO ENG E CONST LTDA**, CNPJ nº 03.214.866/0001-93, com sede nesta capital, neste ato representada por Antonio Augusto Araújo Coutinho Filho, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, CI nº 92002228604 SSP/CE, CPF nº 461.425.843-34. A dívida objeto do registro acima, está sujeita as cláusulas e condições constantes no presente contrato ora registrado cuja cópia fica arquivada neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, 18 de novembro de 2015. (ASS.) Jurandy de Castro Leite, Oficial de Registro. (Selo nº 22279948)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO MARANHÃO  
COMARCA DE SÃO LUÍS  
2º REGISTRO DE IMÓVEIS

OFICIAL REGISTRADOR: JURANDY DE CASTRO LEITE  
OFICIALA SUBSTITUTA: MARIA DE NAZARETH COSTA LEITE  
OFICIALA SUBSTITUTA: NEUSA CRISTINA DA COSTA LEITE  
OFICIAL SUBSTITUTO: HUGO PINHEIRO NUNES



Matricula nº 56.217

CNM: 029975.2.0056217-61

1V

**AV. 04, Matrícula nº 56.217, Folha nº 17 – Protocolo nº 136.528. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.** Certifico, conforme documentos arquivados neste Cartório, inclusive Habite-se Residencial nº 16369353, da Prefeitura Municipal de São Luís/MA, datado de 11/08/2017 e CNND do INSS nº 002212017-88888211, de 05/10/2017, que a **SPE ÁGUAS CLARAS EMPREENDIMENTOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 19.169.680/0001-08, com sede nesta cidade de São Luís/MA; fez construir o Empreendimento Residencial São Cristovão, no bairro São Cristovão, Apt 312, Bloco 05, Tipo C, nesta cidade de São Luís/MA, com as seguintes dependências e área: sala de estar/jantar, varanda, circulação, dois quartos, banheiro social, cozinha e área de serviço-áreas: privativa real de 44,73m<sup>2</sup>, área de uso comum real de 49,74m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total real de 94,47m<sup>2</sup>, ou uma **área equivalente de construção igual a 56,57m<sup>2</sup>**, e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 0,00475. O referido é verdade e dou fé. São Luís/MA, 15 de dezembro de 2017. (ASS.) Jurandy de Castro Leite, Oficial de Registro. (Selo nº 26293869)

**AV. 05, Matrícula nº 56.217, Protocolo nº 197.501, datado de 24/04/2026. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:** Procede-se à presente, conforme requerimento, acompanhado de Certidão de ITBI, emitida pela prefeitura de São Luís/MA, para constar que o imóvel da presente matrícula possui a inscrição imobiliária municipal nº **28060603007202080**. Selo: AVESVD029975CCKE3W47CW4YI624 - Ato: 16.22.2 - Emol.: R\$ 120,03; FERC: R\$ 3,60; FADEP: R\$ 4,80; FEMP: R\$ 4,80; FERRFIS: R\$ 1,20. Total: R\$ 134,43. Dou fé. São Luís/MA, 08 de maio de 2026. Eu, Hugo Pinheiro Nunes, Oficial Registrador: ( ) Jurandy de Castro Leite; Oficial(a) Substituto(a): ( ) Maria de Nazareth Costa Leite, (X) Neusa Cristina da Costa Leite e ( ) Hugo Pinheiro Nunes; Escrevente Autorizado(a) ( ) Kilmer da Silva Calvet e ( ) Aida Lima Calvet.

**AV. 06, Matrícula nº 56.217, Protocolo nº 197.373, datado de 15/04/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Procede-se à presente, conforme requerimento, datado de 14/04/2026, para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na qualidade de credora fiduciária da dívida relativa ao Contrato, registrado no R. 02 e R. 03, considerando o decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante **RAFAEL ARAUJO PEREIRA**, intimado conforme documentos que instruem o procedimento de notificação protocolado sob nº 192.671 nesta Serventia. Foi apresentada Certidão de ITBI nº 92120241399354, emitida em 19/02/2024, pela prefeitura de São Luís/MA, com imposto pago em 13/12/2023, no valor de R\$ 2.443,61 (dois mil, quatrocentos e quarenta e três reais e sessenta e um centavos), sobre base de cálculo de R\$ 122.180,39 (cento e vinte e dois mil, cento e oitenta reais e trinta e nove centavos), conforme guia nº 26813381. Base de Cálculo dos Emolumentos – Aplicação de Regra: A inscrição do presente ato teve como base de cálculo o valor de R\$ 134.195,49 (cento e trinta e quatro mil, cento e noventa e cinco reais e quarenta e nove centavos), de acordo com o Documento de 3ª avaliação referente ao processo nº 35300/2026 - SEMFAZ, expedido pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA, aplicando-se a regra do item 16.27 da Lei Estadual nº 9.109/2009. Código Hash CNIB: myqe3pepv7; hton4qau8x. Selo: AVERBA029975T40R4B45GFFLZA32 - Ato: 16.43 - Emol.: R\$ 1.022,15; FERC: R\$ 30,66; FADEP: R\$ 40,89; FEMP: R\$ 40,80; FERREIS: R\$ 10,22. Total: R\$ 1.144,81. Dou fé. São Luís/MA, 08 de maio de 2026. Eu, Hugo Pinheiro Nunes, Oficial Registrador: ( ) Jurandy de Castro Leite; Oficial(a) Substituto(a): ( ) Maria de Nazareth Costa Leite, (X) Neusa Cristina da Costa Leite e ( ) Hugo Pinheiro Nunes; Escrevente Autorizado(a) ( ) Kilmer da Silva Calvet e ( ) Aida Lima Calvet.

FINAL DE MATRÍCULA

O referido é verdade. Dou fé.  
São Luís/MA, 11 de maio de 2026.  
**Escrevente Autorizada(o)**

Poder Judiciário – TJMA. Selo:  
CERINT0299753I0DJ4DUUVEVZS10, 11/05/2026 16:42:38, Ato:  
16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 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.ius.br>



A presente certidão tem prazo de validade de 30 (trinta) dias, contados da data de emissão, conforme Decreto Federal nº 93.240/86, que regulamenta a Lei nº 7.433/85.

Rua do Godofredo Viana, nº123, Centro, São Luís/MA, CEP: 65.015-160  
Telefone: (98) 3232-7692 - WhatsApp: (98) 98880-7692 - E-mail: [cartorioimoveisjurandyleite@gmail.com](mailto:cartorioimoveisjurandyleite@gmail.com)