



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO LUMIAR

Av. 13, Quadra 158, nº03, Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99142-3579

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

Certidão de Inteiro Teor

Certifico que, do **Livro 2 (Registro Geral)** deste Serviço, consta a **Matrícula nº 41.980**, CNM n 031534.2.0041980-40, com o seguinte teor: Selo da Mat. nº **000 019 073 829**. Emol. R\$ 47,70. Ferc R\$ 1,40. Total R\$ 49,10. Protocolo nº 34.598, em 09.05.2014. Selo nº **000 019 073 801**. **IMÓVEL** : Um lote de terra própria, de nº 27, do empreendimento denominado Condomínio “Portal do Araçagy II”, constituído do lote de terra própria, sob o nº 01, da Quadra 87, resultante da unificação dos lotes 01 ao 08, da referida Quadra 87, do loteamento denominado “Parque Bob Kennedy”, no Sítio Boa Vista, no lugar Vila de Nossa Senhora da Conceição de Mocajutuba, neste Município, assim descrito e caracterizado: pela **frente** limitando com a rua interna de circulação, mede 9,00m; pela **lateral direita** limitando com a casa nº 26, mede 20,00m; pela **lateral esquerda** limitando com a casa nº 28, mede 20,00m e pelo **fundo** limitando com a casa nº 24, mede 9,00m. Com uma área total de terreno de **180,00m² (cento e oitenta metros quadrados)** . – **Proprietária** : **GDR Construções Ltda** , com sede na Estrada da margem Araçagy/Raposa, s/nº, MA-053, Sala 09, Condomínio Villa Fiori, neste Município, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 11.047.633/0001-71**. – **Registro Anterior** : nº 01, Matrícula nº 40.694, Ficha 001, do Lº 2, de Registro Geral de Imóveis deste 1º Ofício Extrajudicial, em 12.05.2014. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 12 de maio de 2014. Eu, *Miriane Pereira Barros* , Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

Reg. nº 01 - Mat. nº 41.980. Em 06 de setembro de 2016. Protocolo nº 46.040, em 05/09/2016. Selo nº **000 023 981 882**. Reg. nº 01. Selo nº **000 023 981 975** . - **Compra e Venda**: Por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, Contrato nº **1.7877.0001920-6** , passado na cidade de São Luís-MA, em 15.07.2016, na Caixa Econômica Federal, sendo: - **Comprador(a)(es) e Devedor(a)(es) Fiduciante(s)** : **PRISCILA BATISTA DE OLIVEIRA MEIRELES** , professora de ensino primeiro e segundo grau, portadora da CI nº 0000967374987-SSP-MA, expedida em 04.01.2012, inscrita no **CPF nº 972.074.463-49** , e seu esposo **LUIS ANTÔNIO SANTOS MEIRELES JÚNIOR** , psicólogo, portador da CNH nº 812688480-DETRAN-MA, expedida em 27.05.2009, inscrito no **CPF nº 968.060.105-63** ; ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Santo Antônio, Quadra 48, nº 01, Bloco 01, Apt. 404, Quintas do Calhau, na cidade de São Luís-MA; - **Vendedora/Construtora/Fiadora/Incorporadora/Agente Promotor Empreendedor** : **GDR CONSTRUÇÕES LTDA - EPP** , com sede na Estrada da margem Araçagy/Raposa, s/nº, MA-053, Sala 09, Condomínio Villa Fiori, neste Município, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 11.047.633/0001-71** ; - **Credora Fiduciária** : **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** , instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade 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, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04** , representada por seu escritório de negócios na cidade de São Luís-MA; - **Valor de Aquisição da Unidade Habitacional** : O valor da aquisição da unidade habitacional

Validade: 30 dias - Pedido nº 87.787. 24/11/2025 às 10:52:31

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br Documento assinado digitalmente por **STEPHANNY LAIANE PAZ DE CARVALHO**



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO LUMIAR

Av. 13, Quadra 158, nº03, Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99142-3579

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

objeto deste contrato equivale a **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**, a ser integralizado pelas parcelas abaixo: Recursos próprios: **R\$ 78.450,30 (setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais e trinta centavos)**; Recursos da conta vinculada do FGTS do(a)(s) comprador(a)(es): **R\$ 0,00**; Financiamento concedido pela CAIXA: **R\$ 221.549,70 (duzentos e vinte e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e setenta centavos)**; - **Valor da Compra e Venda do Terreno : R\$ 26.315,78 (vinte e seis mil, trezentos e quinze reais e setenta e oito centavos)**. Foi pago o ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, Inter-Vivos, através do DAM – Documento de Arrecadação Municipal nº 560613, em 18.08.2016, no valor de R\$ 3.461,26 (três mil, quatrocentos e sessenta e um reais e vinte e seis centavos), a este Município, sobre a base de cálculo de 3% do valor de R\$ 78.450,30 (setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta reais e trinta centavos) e 0,5% do valor de R\$ 221.549,70 (duzentos e vinte e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e setenta centavos), para fins fiscais. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 06 de setembro de 2016. Eu, *Valtenir Abreu Sousa*, Escrevente Autorizado que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor da compra e venda, ou seja, R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), com percentuais de desconto de 50% (cinquenta por cento), no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação*. Emol. R\$ 2.408,15. Ferc R\$ 72,25. Total R\$ 2.480,40.

Reg. nº 02 - Mat. nº 41.980. Em 06 de setembro de 2016. Protocolo nº 46.040, em 05/09/2016. Selo nº **000 023 981 882**. Reg. nº 02. Selo nº **000 023 981 976**. - **Alienação Fiduciária:** Nos termos do mesmo contrato objeto do Reg. nº 01, **PRISCILA BATISTA DE OLIVEIRA MEIRELES** e seu esposo **LUIS ANTÔNIO SANTOS MEIRELES JÚNIOR**, já qualificado(a)(s); na qualidade de devedor(a)(es) fiduciante(s), alienou(aram) fiduciariamente o imóvel constante da presente matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em garantia; - **Confissão da Dívida/Mútuo/Resgate/Prestações/Datas/Demais Valores/Condições**: Origem de recursos: **SBPE**; Norma regulamentadora: **Sistema Financeiro da Habitação - SFH**; Valor da dívida: **R\$ 221.549,70 (duzentos e vinte e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e setenta centavos)**; Valor da garantia fiduciária: **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**; Sistema de amortização: **SAC - Sistema de Amortização Constante**; Prazo (meses) - de Construção/legalização: **23**; De amortização: **420**; De carência: **0**; Taxa de juros % (a.a.): **Nominal**; Taxa de juros balcão: **10,6813**; Taxa de juros reduzida: **10,4815**; Taxa de juros % (a.a.): **Efetiva**; Taxa de juros balcão: **11,2200**; Taxa de juros reduzida: **11,0000**; Encargo mensal inicial – Prestação (a+j): Taxa de juros balcão: **R\$ 2.499,53**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 2.462,64**; Prêmios de seguros: Taxa de juros balcão: **R\$ 64,85**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 64,85**; Taxa de administração - TA: Taxa de juros balcão: **R\$ 25,00**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 25,00**; Total: Taxa de juros balcão: **R\$ 2.589,38**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 2.552,49**; Vencimento do primeiro encargo mensal: **15.08.2016**; Recálculo dos encargos: **de acordo com o item 8**; Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: **débito em conta corrente**; com todos os demais termos e condições do contrato que ora se registra. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 06 de setembro de 2016. Eu, *Valtenir Abreu Sousa*, Escrevente Autorizado que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos*

Validade: 30 dias - Pedido nº 87.787. 24/11/2025 às 10:52:31

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br Documento assinado digitalmente por **STEPHANNY LAIANE PAZ DE CARVALHO**





Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO LUMIAR

Av. 13, Quadra 158, nº03, Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99142-3579

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

emolumentos foi cobrado com base no valor do financiamento, ou seja, R\$ 221.549,70 (duzentos e vinte e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e setenta centavos), com percentuais de desconto de 50% (cinquenta por cento), no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação . Emol. R\$ 1.541,10. Ferc R\$ 46,25. Total R\$ 1.587,35.

Av. nº 03 – Mat. nº 41.980 . Em 15 de maio de 2017. Protocolo nº 48.841, em 04/05/2017. Selo nº 000 025 215 297 . Av. nº 03. Selo nº 000 025 216 341 . – **Construção** : Procedo esta averbação nos termos dos documentos apresentados e arquivados neste 1º Ofício Extrajudicial, os quais são os seguintes: requerimento feito em 03.05.2017, na cidade de São Luís-MA, assinado por **RAFAEL ALENCAR CARACAS**, brasileiro, casado, empresário, portador da CI nº 94623398-5-SEJUSP/MA, inscrito no **CPF nº 665.566.353-91** , residente e domiciliado na cidade de São Luís-MA, sócio da empresa **GDR CONSTRUÇÕES LTDA** , com sede na Estrada da Margem Araçagy/Raposa, s/nº, Rodovia MA-053, Sala 09, Condomínio Villa Fiori, neste Município, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 11.047.633/0001-71** ; com sua firma devidamente reconhecida nas Notas deste 1º Ofício Extrajudicial, pelo Escrevente Autorizado, *Flávio Campos Nogueira*, em 05.05.2017; projeto arquitetônico elaborado e executado por *Gabriel Alencar Caracas* , engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 1110550090, conforme **ART - Anotação de Responsabilidade Técnica nº 00011105500905013110** , emitida pelo CREA-MA e devidamente paga em 29.01.2014; **Renovação do Alvará de Construção nº 007/2016** (Alvará de Construção nº 087/2014), datado em 06.07.2016, assinado por *Andréia de Lourdes Seguins Feitosa* , matrícula nº 17352, secretária municipal de infraestrutura, urbanismo, transporte e trânsito; **Habite-se nº 006/2017** , datado em 17.03.2017, assinado por *José Carlos Gomes de Sá* , matrícula nº 67004694-1, secretário municipal adjunto de infraestrutura, urbanismo, transporte e trânsito; e a **CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros sob o nº 000772017-88888399** , emitida em 02.05.2017, com validade até 29.10.2017, a qual foi verificada sua autenticidade no endereço <http://cnd.dataprev.gov.br> ; edificou no imóvel constante da presente matrícula **uma unidade residencial** , com 02 (dois) pavimentos, com as seguintes dependências e áreas: **térreo** - garagem, sala estar/jantar, cozinha, hall térreo, lavatório, banheiro, depósito e área de serviço; **pavimento superior** - quarto, semi-suíte, banheiro, hall, suíte master, closet, banheiro suíte e varanda. Possui área construída privativa de **124,51m² (cento e vinte e quatro metros e cinquenta e um centímetros de metro quadrado)**, e área de uso comum proporcional de 2,92m² , perfazendo uma área total construída de 127,43m² e com fração ideal do terreno de 46,99m² ou 0,026316%. Tendo sido gasto na construção o valor de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)** . O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 15 de maio de 2017. Eu, *Miriane Pereira Barros* , Tabeliã e Registradora Substituta que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.22.1, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor da construção, ou seja, R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)* . Emol. R\$ 434,10. Ferc R\$ 13,00. Total R\$ 447,10.

Av. nº 04 - Mat. nº 41.980. Em 28 de agosto de 2017. Protocolo nº 49.916, em 14/08/2017. Selo nº 000 025 704 789. Av. nº 04. Selo nº 000 025 732 694. - **Convenção do Condomínio**: Procedo esta averbação nos termos da escritura particular de instituição e convenção de

Validade: 30 dias - Pedido nº 87.787. 24/11/2025 às 10:52:31

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br Documento assinado digitalmente por **STEPHANNY LAIANE PAZ DE CARVALHO**



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO LUMIAR

Av. 13, Quadra 158, nº03, Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99142-3579

Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

Condomínio do Residencial Portal do Araçagy II, passada na cidade de São Luís-MA, em 26.07.2017, assinada por **RAFAEL ALENCAR CARACAS**, brasileiro, casado, administrador, portador da CI nº 94623398-5-SSP/MA, inscrito no CPF nº **665.566.353-91**, residente e domiciliado na Rua Arlindo Menezes, nº 46, Condomínio Golden Grin, Ponta da Areia, na cidade de São Luís-MA; com sua firma devidamente reconhecida nas Notas deste 1º Ofício Extrajudicial, pela Escrevente Autorizada, *Ivaneide Garreto Carvalho*, em 25.08.2017; para constar o **registro da Convenção** do condomínio "**Portal do Araçagy II**", sob o nº **920, no Lº 3, de Registro Auxiliar deste 1º Ofício Extrajudicial**, na presente data (28.08.2017), com todas as determinações, principais regras e restrições contidas no mencionado instrumento. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 28 de agosto de 2017. Eu, *Joseane Andrade Corrêa Rios*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *O valor dos emolumentos foi cobrado conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.7. Emol. R\$ 191,20. Ferc R\$ 5,70. Total R\$ 196,90.*

Av. nº 5 - Mat. nº 41.980. Em 24 de novembro de 2025. Protocolo nº 87.787, em 19/11/2025. Selo nº **PRENOT031534MPK9KZV11WQQJC22.** Av. nº 5. Selo nº **AVESVD0315341I8ZOGDX3CMY6K11.** - **Averbação de Matrícula Eletrônica:** Procedo esta averbação nos termos do art. 495, §1º, §2º e §3º do Provimento nº 16/2022, que estabelece o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Maranhão, para fazer constar que a presente matrícula, a partir deste ato, será escriturada exclusivamente em meio eletrônico e que, como medida de saneamento, ficam ratificados todos os atos anteriormente praticados. O referido é verdade e dou fé, Paço do Lumiar-MA, 24 de novembro de 2025. Assinado digitalmente por Stephanny Laiane Paz de Carvalho, Escrevente Autorizada, em: 24/11/2025 10:49:57, que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Os emolumentos desta averbação são isentos de cobrança, nos termos do Art. 495, §2º, do Provimento nº 16, de 28 de abril de 2022, que estabelece o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão.

Av. nº 6 - Mat. nº 41.980. Em 24 de novembro de 2025. Protocolo nº 87.787, em 19/11/2025. Selo nº **PRENOT031534MPK9KZV11WQQJC22.** Av. nº 6. Selo nº **AVERBA0315340E7U6RMV GESH4E68.** - **Consolidação de propriedade:** Nos termos do requerimento, datado em 30/07/2025, assinado por Sr. Milton Fontana, Gerente de Centralizadora, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor/fiduciante, intimado conforme documentos que instruem o procedimento de notificação protocolado nesta serventia sob nº 83.877, foi consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado. Foi apresentada a guia do ITBI paga em 23/07/2025, no valor de R\$ 9.615,63 (nove mil seiscentos e quinze reais e sessenta e três centavos). A referida guia foi devidamente confirmada, no site da Prefeitura de Paço do Lumiar, através da inscrição imobiliária de nº 01.0236.2045.0026.0001. O referido é verdade e dou fé, Paço do Lumiar-MA, 24 de novembro de 2025. Assinado digitalmente por Stephanny Laiane Paz de Carvalho, Escrevente Autorizada, em: 24/11/2025 10:50:02, que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Emol. R\$ 2.395,88. FERC R\$ 71,87. FEMP R\$ 95,83. FADEP R\$ R\$ 95,83. Total R\$ 2.659,41.

Validade: 30 dias - Pedido nº 87.787. 24/11/2025 às 10:52:31

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br Documento assinado digitalmente por **STEPHANNY LAIANE PAZ DE CARVALHO**





Valide aqui este documento

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO LUMIAR
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO LUMIAR

Av. 13, Quadra 158, nº03, Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA
Whatsapp: (98) 99142-3579



Felipe Madruga Truccolo
Tabelião e Registrador

Eu, *Stephanny Laiane Paz de Carvalho*, Escrevente Autorizada, que confiro, dato e assino. O referido é verdade e dou fé. Emols. R\$104,71; Ferc R\$ 3,13; FEMP R\$ 4,17; FADEP R\$ 4,17; Total R\$116,18.

Paço do Lumiar-MA, 24 de novembro de 2025

Documento assinado digitalmente

Stephanny Laiane Paz de Carvalho
Escrevente Autorizado

<p>Poder Judiciário – TJMA Selo: CERINT031534JU1YNK4IOWNRZ641 24/11/2025 10:52:31, Ato: 16.24.4, Parte(s): PRISCILA BATISTA DE OLIVEIRA MEIRELES 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</p>	
<p>Poder Judiciário – TJMA Selo: CERELE031534MENCZEV6Z2V9PS91 24/11/2025 10:52:31, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): PRISCILA BATISTA DE OLIVEIRA MEIRELES Total R\$ 19,28 Emol R\$ 17,40 FERC R\$ 0,52 FADEP R\$ 0,68 FEMP R\$ 0,68 Consulte em https://selo.tjma.jus.br</p>	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/E7MMW-QCTAF-YV9YU-FTMXU>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Validade: 30 dias - Pedido nº 87.787. 24/11/2025 às 10:52:31
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registradores.onr.org.br Documento assinado digitalmente por **STEPHANNY LAIANE PAZ DE CARVALHO**