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 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 111225, CNM: 031468.2.0111225-15 registro com o seguinte teor:
Imóvel constituído de um terreno urbano, desmembrado de área maior, localizado na **Avenida Projetada,** sob o nº **23D** da **Quadra B**, do **Loteamento denominado "Village Araçagy"**, localizado na Gleba Rio Amaro, neste Município de São José de Ribamar/MA, com as seguintes dimensões limites e área: LOTE 23D - FRENTE: limita-se com a Av. Projetada e mede 7,50m; FUNDO: limita-se com área de terceiros e mede 7,50m; LATERAL DIREITA: limita-se com o lote 23C e mede 40,00m e LATERAL ESQUERDA: limita-se com o lote 23E e mede 40,00m. Perfazendo uma área total de 300,00m². Tudo de conformidade com Autorização de Desmembramento Processo nº 2021.002060-6, emitida pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, através de sua Secretaria Municipal da Receita e da Fiscalização Urbanística - SEMREC, em data de 14 de maio de 2021, assinada por Ana Carolina Costa – Superintendência de Licenciamento e Fiscalização Urbanística, arquivada nesta serventia. PROPRIETÁRIOS: **MILENIUM FOMENTO MERCANTIL EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 30.644.855/0001-16, com sede à Avenida Ana Jansen, nº 12, Edifício Mendes Frota, sala 910, São Francisco, São Luís/MA**, *representada pelo sócio pelo Sr.* EYMARD RICARDINO PEREIRA KZAN, brasileiro, casado, empresário, nascido em 26/04/1952, portador da cédula de identidade nº 049545922013-3 SSP/MA, inscrito no CPF/MF nº 044.589.583-72, residente e domiciliado à Avenida Professor Kalil Mohana, 03, apto 200, Condomínio Herbene Regdas, Ponta D'áreia, São Luís/MA. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrado sob o nº 110.833, do Livro nº 2 de Registro Geral de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 01 de junho de 2021. Emolumentos: Cód. 16.2. R$ 68,38; Ferc. R$ 2,05; FADEP: R$ 2,73 e FEMP: R$ 2,73; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R$ 2,73. Protocolo nº 152.696. Selo nº MATRIC0314683DQJXHTY8Z9TRQ12. Eu, Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO NÚMERO: 01 - MATRÍCULA NÚMERO: 111.225 - (VENDA E COMPRA). Nos termos da **Escritura Pública de Venda e Compra**, passada na Serventia Extrajudicial do 2º Ofício Extrajudicial de São José de Ribamar, Termo Judiciário de São José de Ribamar-MA, Comarca da Ilha de São Luís-MA, nas Notas do Tabelião Titular Marcos Weba, assinado pelo Escrevente Autorizado Leonardo Smith de Mesquita, em data de **28 de junho de 2021**, lavrada no **Livro 050,** às **Folhas 163/164**, **Protocolo 04961**, o imóvel objeto desta Matrícula, foi adquirido pela **OUTORGADA COMPRADORA - GERAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS EIRELI,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ/MF nº 29.710.494/0001-80,** com sede à Avenida dos Holandeses, Ed. Ari Oliveira, Apartamento 605, Renascença, na cidade de São Luís-MA**; neste ato representado pelo seu sócio o Srº. JOSÉ JORGE FAHD NETO,** brasileiro, solteiro, empresário, filho de José de Ribamar Gonçalves Fahd e Maria Marcia Cardoso Fahd, nascido em 08.11.1987, portador da cédula de identidade RG nº 2021792002-5-GEJUSPC/MA, e inscrito no **CPF/MF nº 032.589.613-52**, residente e domiciliada à Avenida dos Holandeses, Ed. Ari Oliveira, Apartamento 605, Renascença, na cidade de São Luís-MA; na compra feita à **OUTORGANTE VENDEDORA - MILENIUM FOMENTO**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3.

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

MERCANTIL EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ/MF nº 30.644.855/0001-16,** com sede à Avenida Ana Jansen, nº 12, Edifício Mendes Frota, sala 910, São Francisco, na cidade de São Luís-MA, **representada pelo sócio pelo Srº. EYMARD RICARDINO PEREIRA KZAN,** brasileiro, casado, empresário, nascido em 26.04.1952, portador da cédula de identidade RG nº 049545922013-3-SSP/MA, e inscrito no **CPF/MF nº 044.589.583-72,** residente e domiciliado à Avenida Professor Kalil Mohana, 03, apto 200, Condomínio Herbene Regdas, Ponta D'áreia, na cidade de São Luís-MA. **VALOR** - Pelo valor de **R$ 24.800,00 (vinte e quatro mil e oitocentos reais). IMPOSTO** - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - Inter Vivos - ITBI, foi pago à Prefeitura Municipal de São José de Ribamar-MA, através do **DAM nº 28255340210053388,** da Inscrição Municipal nº 1.0002.215.06.5646.0000.8, quitado em 21.06.2021, no valor de **R$ 1.836,90** (um mil, oitocentos e trinta e seis reais e noventa centavos), calculado sobre o **valor de avaliação fiscal de R$ 61.230,00** (sessenta e um mil, duzentos e trinta reais), conforme Certidão de Quitação nº 003.983, emitida em 23 de junho de 2021, arquivado nesta Serventia. **CNIB -** Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data de 09/08/2021, às 08:56:05 Código Hash: 6634. a2a1. 0256. 964e. a2ec. 6cd5. 94af. 494f. 543e. 28f2 NOME: MILENIUM FOMENTO MERCANTIL EIRELI - CNPJ/MF nº 30.644.855/0001-16 - **NADA CONSTA;** conforme dispõe o artigo 7º do Provimento nº 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25.07.2014, arquivado nesta Serventia. Certifico também, que foi emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, nos termos do artigo 8º da Lei nº 10.426, de 24.04.2002 e da Instrução Normativa vigente da Secretaria da Receita Federal do Brasil e Nos termos do § III, do artigo 638 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Maranhão. JV. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar-MA, 09 de agosto de 2021. Cód. 16.3.13. Emolumentos: R$ 981,60. Ferc: R$ 29,44. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R$ 39,26. FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R$ 39,26. Cód. 16.1. Emolumentos: R$ 32,22. Protocolo nº 153.593. **Selo: REGAVD0314689XXVIRKIFP3SZG45**. Eu, Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRICULA Nº 111.225 - Certifico que o(a) proprietário(a) **GERAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS EIRELI**, acima qualificada, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 5782/2021, datado de 04 de outubro de 2021 e Carta de Habite-se nº 5294/2021, datado de 25 de novembro de 2021, fez construir no imóvel desta matrícula, uma casa com as seguintes dependências: lavabo, sala de estar, sala de jantar, cozinha, serviço, despensa. Pav. Superior: varanda, 2 Demi suite com we reversivel, hall intimo, Demi suite com cloact, circulação, w.c. e varanda Area total da obra 135,60 m², em cuja construção foi gasto a quantia de R$ 216.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de dezembro de 2021. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R$ 3.742,63, Ferc: R$ 112,27. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R$ 149,71; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R$ 149,71. Protocolo nº 157.207. Selo: AVERBA0314685UU0J0K27NF20405. Eu, Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3.

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

REGISTRO NÚMERO 03 - MATRÍCULA NÚMERO 111.225 - Nos termos do instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, **contrato número 0010294653**, passado na cidade de São Paulo/SP, em data de 26 de Janeiro de 2022, descrito e caracterizado nesta matricula, foi adquirido pela **COMPRADORA: ANDREA MORAES DE OLIVEIRA**, filha de Dinaura Moraes de Oliveira e de Deolindo Carvalho de Oliveira, brasileira, diretora administrativa, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora do documento de identificação RG nº 000045689095-5-SESP/MA, inscrita no CPF/MF Sob o nº 848.818.603-72, com endereço eletrônico: vendasnascimentoassociados@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Isaac Martins, nº 07, Cohab Anil III, São Luis/MA, independentemente do número e de gênero designado apenas COMPRADOR, na compra feita ao **VENDEDOR: GERAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS EIRELI,** inscrito no CNPJ sob o nº 29.710.494/0001-80, com sede na Avenida Holandeses, nº 2, Edifício Ari Oliveira, Apto 605, Ponta D Areia, São Luis/MA, neste ato representada, na forma do seu contrato social, por seu sócio administrador: **JOSE JORGE FAHD NETO**, brasileiro, empresário, casado, portador da cédula de identidade CNH nº 03782264995-DETRAN/MA, inscrito no CPF/MF sob o nº 032.589.613-52, com endereço comercial acima citado, independentemente do número e de gênero designado apenas VENDEDOR; tendo como **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, CEP 04543-011, São Paulo/SP, CNJP/MF número 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, designado "SANTANDER". Destinação: **RESIDENCIAL**; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: **R$ 350.000,00**; Tarifa de Avaliação de Garantia: **R$ 3.300,00**; Preço de Venda e Compra do Imóvel: Casa **R$ 350.000,00**; Total: **R$ 350.000,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de Fevereiro de 2022. Cód. 16.3.20: Total R$ 2.881,48 Emol R$ 2.595,92 FERC R$ 77,88 FADEP R$ 103,84 FEMP R$ 103,84. **Selo: REGAVD031468G9XFHRKJ3NF3KS66.** Protocolo nº 157.971. **BN.** Eu, Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO NÚMERO 04 - MATRÍCULA NÚMERO 111.225 - Nos termos do instrumento, para garantir todas as obrigações deste contrato, a **COMPRADORA: ANDREA MORAES DE OLIVEIRA**, acima qualificada, aliena ao Credor Fiduciário - **"SANTANDER"**, de acordo com a claúsula 7 Alienação fiduciária em Garantia, em caráter fiduciário o imóvel objeto descrito e caracterizado nesta matrícula. Destinação: **RESIDENCIAL**; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: **R$ 350.000,00.** Preço de venda e compra do Imóvel: Casa: **R$ 350.000,00**; Total: **R$ 350.000,00**; Forma de pagamento do preço de venda e compra: A - Recursos Próprios: **R$ 50.000,00**; B - Recursos do FGTS, sendo: CPF: **848.818.603-72 - R$ 36.106,06**; C - Recursos do Financiamento: **R$ 263.893,94**; VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO: A - do preço da venda: **R$ 263.893,94**; D - Valor total do Financiamento: **R$ 263.893,94.** CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A - Taxa de juros Sem Bonificação: (i) Taxa efetiva de juros anual: **10,9900%**; Taxa nominal de juros anual **10,4724%**; (ii) Taxa efetiva de juros mensal: **0,8727%**; Taxa nominal de juros mensal: **0,8727%**; B - Taxa de Juros Bonificada: (i) Taxa efetiva de juros anual: **8,9900%**; Taxa nominal de juros anual **8,6395%**; (ii) Taxa efetiva de juros mensal:

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3.

0,7200%; Taxa nominal de juros mensal: **0,7200%**; C - Prazo de Amortização: **420 meses**; D - Atualização Mensal; E - Data de Vencimento da Primeira Prestação: **26/02/2022**; F - Custo Efetivo Total - CET (anual): **9,98%**; G - Sistema de Amortização: **SAC**; H - Data de Vencimento do Financiamento: **26/01/2057**; VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DATA DESTE CONTRATO: A - Valor da Cota de Amortização: **R$ 628,32**; Juros **R$ 1.899,94; R$ 2.528,26**; B - Prêmio mensal obrigatório de seguro por Morte e Invalidez Permanente: **R$ 105,31**; C - Prêmio mensal obrigatório de seguro por Danos Físicos no imóvel: **R$ 17,50**; D - Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: **R$ 25,00**; E - Valor total do Encargo Mensal: **R$ 2.676,07.** Conta Corrente: A - Conta: **01012032-5** - Agência: **2307** - Banco nº **033** - Titularidade CPF: **848.818.603-72**; B - Finalidade: Pagamento Encargos Mensais e, se for o caso, liberação de valores; D - Prazo: [indeterminado - até a liquidação da dívida do financiamento]; E - Autorização de débito em conta corrente contempla: i - Encargo mensal vencido **(x)** Sim; ii - Uso do limite da conta (Cheque Especial) **(x)** Sim; Valor Líquido a ser liberado ao vendedor e Conta Corrente: Nome: **GERAR CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS EIRELI**; CPF/CNPJ: **29.710.494/0001-80**; Banco **104**; Agência: **1576**; Conta Corrente/Poupança: **00005181 - 0** - Valor **R$ 300.000,00**; Enquadramento do Financiamento: **SFH**; SEGURADORA ESCOLHIDA PELO COMPRADOR PARA A COBERTURA SECURITÁRIA: Seguradora: **ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S.A**; Compradora: **ANDREA MORAES DE OLIVEIRA**; % Participação: **100,00**; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a **4,3979%.** Certifico que foi apresentado a Certidão de Quitação de I.T.B.I - Nº 328, inscrição 1.0002.215.06.5646.0000 - Cadastro: 1095181, valor do ITBI R$ 5.277,88, emitido em 02 de Fevereiro de 2022. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data 03/02/2022 às 10:24:26 - Código HASH: 13e9. 7284. a9e4. b8c8. 67d6. 8d12. b836. a214. 0a16. 0400 – CPF/MF: 848.818.603-72; Nome: **ANDREA MORAES DE OLIVEIRA** – Resultado Negativo. Certifico que foi feito a Cadeia Sucessória deste Imóvel, a qual constatou sua regular formalidade, sem rasura aparente, e todos os atos devidamente assinados pelo(a) Registrador(a) da época. BN. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de Fevereiro de 2022. Cód. 16.3.19: Total R$ 2.304,79 Emol R$ 2.076,38 FERC R$ 62,29 FADEP R$ 83,06 FEMP R$ 83,06. **Selo: REGAVD031468CEDX05TPP2T2EU15**. Protocolo número 157.971. Eu, Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV - 05 / MAT. 111.225 – PROT. 190.914 DATA: 09/06/2025 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 28/05/2025, do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, adiante qualificada, instruído com a Certidão Negativa de ITBI nº 8384, no valor de R$ 7.000,00 pago em 26/05/2025, calculado com base no valor da consolidação **R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**, 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 **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, instituição financeira devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, sediada à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, Vila Nova Conceição, CEP

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3.

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

04543-011, São Paulo/SP, CNJP/MF 90.400.888/0001-42. A fiduciante **ANDREA MORAES DE OLIVEIRA**, já qualificada no R-03, foi intimada 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: R$ 2.995,35 FERC R$ 89,86 FADEP R$ 119,81 FEMP R$ 119,81. Selo: AVERBA031468XHLB8Z4LPH0LKY03. (SB) O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 20 de junho de 2025. Eu, 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, 20 de junho de 2025

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA
Selo: CERELE03146898JNMADJSACITG17
20/06/2025 14:47:54, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): Protocolo IN01310934C - ANDREA MORAES DE OLIVEIRA, 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

Poder Judiciário – TJMA
Selo: CERINT031468YT62ERM0CW6VME49
20/06/2025 14:47:54, Ato: 16.24.4, Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, Protocolo IN01310934C - ANDREA MORAES..., 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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3

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/V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/V36V8-9SJ7F-ZESFS-8WMW3.