



Valide aqui
este documento



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 seu cargo, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

1F

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

Matrícula nº 11.258

CNM: 029975.2.0011258-11

IMÓVEL: Constituído pela **casa** e o domínio pleno do **terreno** respectivo, situado na **Quadra C, Lote nº 05 (cinco) do Conjunto Salgueiro, no bairro do Monte Castelo, nesta Capital**. A casa é de um pavimento residencial, construção de pedra e cal, alvenaria de tijolos, madeiras, coberto de telhas, com uma sala, três dormitórios, cozinha, banheiro e lavanderia, no estado em que se encontra o terreno tem as seguintes dimensões, limites e área: Frente limita-se com uma Rua Projetada, mede 8,60m; lateral direita ao Sul, limitando-se com o lote nº 03, mede 20,00m; lateral esquerda ao Norte, limitando-se com o lote nº 06, mede 20,00m; linha de fundo, limitando-se com o lote nº 05, mede 8,60m, tendo forma retangular e área aproximada de 172,00m². **PROPRIETÁRIOS:** **RAIMUNDO RAMOS DOS SANTOS**, portador da C.I. nº 92.150 SSP/MA e CPF nº 035.551.863-53 e sua mulher, **CECILDES MIRANDA TEIXEIRA DOS SANTOS**, portadora da C.I. nº 86.944 SSP/MA e CPF nº 062.449.203-68, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR:** 2.710, às fls. 133, do Livro 3-B de Transcrição das Transmissões deste Cartório. Dou fé. São Luís/MA, 24 de maio de 1990. (ASS.) João Raimundo Pinheiro Corrêa, Escrevente Substituto.

R. 01, Matrícula nº 11.258, Folha nº 170 - Protocolo nº 23.845, Página nº 478. ADQUIRENTE: **NADIR AGUIAR KATCHMAZENSKI**, brasileira, casada, de prendas do lar, residente e domiciliada à Rua Projetada, nº 05, Quadra C, Conjunto Salgueiro, no bairro do Monte Castelo, nesta Capital, portadora da C.I. nº 194.666 SSP/MA, CPF nº 038.254.773-04. **TRANSMITENTE:** **RAIMUNDO RAMOS DOS SANTOS**, portador da C.I. nº 92.150 SSP/MA e CPF nº 035.551.863-53 e sua mulher, **CECILDES MIRANDA TEIXEIRA DOS SANTOS**, portadora da C.I. nº 86.944 SSP/MA e CPF nº 062.449.203-68, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nesta cidade, aos 11 de abril de 1990, nas notas do Tabelião do 2º Ofício, Dr. Celso da Conceição Coutinho, Livro nº 468, fls. 153. **VALOR:** Cr\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil cruzeiros). **EM TEMPO:** Os **OUTORGANTES VENDEDORES:** **RAIMUNDO RAMOS DOS SANTOS** e sua mulher, **CECILDES MIRANDA TEIXEIRA DOS SANTOS**, acima qualificados, estão representados por seu bastante procurador, José Ribamar Fernandes Silva, brasileiro, casado, corretor, portador da C.I. nº 349.146 MA, CPF nº 074.959.943-04, residente nesta Capital, conforme procuração lavrada às fls. 352, do Livro nº 197, do Cartório 3º Ofício de Notas. Dou fé. São Luís/MA, 24 de maio de 1990. (ASS.) João Raimundo Pinheiro Corrêa, Escrevente Substituto. (Migrado do Livro 2-AS, fls. 170)

AV. 02, Matrícula nº 11.258, Protocolo nº 178.559, datado de 27/09/2022. CASAMENTO: Procede-se à presente, conforme requerimento, acompanhado de certidão de casamento datada de 26/09/2022, da matrícula nº 031047 01 55 1983 2 00052 233 0022097 13, da 1ª Zona de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Luís/MA, para constar o casamento de **NADIR ALVES AGUIAR** com **JEFFREY ALAN KATCHMAZENSKI**, celebrado em 28/01/1983, pelo regime da **COMUNHÃO PARCIAL DE BENS**. Ela passando a chamar-se: **NADIR AGUIAR KATCHMAZENSKI**. Dou fé. São Luís/MA, 06 de outubro de 2022. Eu, , Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador. Selo: AVESVD0299752UAD6ACTRFJM0R51

AV. 03, Matrícula nº 11.258, Protocolo nº 178.559, datado de 27/09/2022. QUALIFICAÇÃO PESSOAL: Procede-se à presente, conforme requerimento, acompanhado do cédula de identidade de estrangeiro, para constar que **JEFFREY ALAN KATCHMAZENSKI**, possui a seguinte qualificação pessoal: norte-americano, portador da CIE nº V0673871-CGPI/DIREX/DPF e inscrito no CPF/MF sob nº 634.652.133-00. Dou fé. São Luís/MA, 06 de outubro de 2022. Eu, , Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador. Selo: AVESVD029975UHZI0JCIMQJ2LF57

AV. 04, Matrícula nº 11.258, Protocolo nº 178.559, datado de 27/09/2022. ÓBITO: Procede-se à presente, conforme requerimento, acompanhado da certidão de óbito datada de 18/10/2021, da

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X93LH-3N5NW-7SQWL-ZKY6L>



Valide aqui
este documento



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 11.258

CNM: 029975.2.0011258-11

1V

matricula nº 0300150155 2017 4 00064 151 0052041 03, do 3º Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de São Luís/MA, para constar o óbito de **JEFFREY ALAN KATCHMAZENSKI**, ocorrido em 31/08/2017. Dou fé. São Luís/MA, 07 de outubro de 2022. Eu, , Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador. Selo: AVESVD029975ZVGBWBUQXEED8734

AV. 05, Matrícula nº 11.258, Protocolo nº 181.695, datado de 17/07/2023. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Procede-se à presente, conforme requerimento, acompanhado de Boletim de Cadastro Imobiliário, emitido pela prefeitura de São Luís/MA, para constar que o imóvel da presente matrícula possui a inscrição imobiliária municipal nº **18020192000600000**. Dou fé. São Luís/MA, 31 de julho de 2023. Eu, , Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador. Selo: AVESVD029975JKKSLNUPVSYINR30

R. 06, Matrícula nº 11.258, Protocolo nº 181.695, datado de 17/07/2023. INVENTÁRIO E PARTILHA:
ADQUIRENTE: **NADIR AGUIAR KATCHMAZENSKI**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do documento de identidade nº 0634240520176 SSP/MA, inscrita no CPF nº 038.254.773-04, residente e domiciliada na Travessa Raimundo Correa, 5, quadra C, Bairro Monte Castelo, em São Luís/MA;
NADEYNA DONITA AGUIAR KATCHMAZENSKI, brasileira, solteira, recepcionista, portadora do documento de identidade nº 000085336098-7 SSP/MA, inscrita no CPF/MF nº 962.303.473-34, residente e domiciliada na Avenida Principal, nº 39, Bairro Maracanã, em São Luís/MA.
TRANSMITENTE: Espólio de **JEFFREY ALAN KATCHMAZENSKI**, que era estadunidense, casado, engenheiro eletricista, portador do documento de identidade nº V067387-1 DPF, inscrito no CPF/MF nº 634.652.133-00, residente e domiciliado na Travessa Cândido Medes, Conjunto Elca, quadra C, nº 5, Bairro Monte Castelo, em São Luís/MA. **OBJETO:** 100%, o imóvel objeto desta matrícula, sendo a parte ideal de 50% referente à meação de Nadir Aguiar Katchmazenski e 50% referente à herança de Nadeyna Donita Aguiar Katchmazenski. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada aos 19/01/2023, no 7º Tabelionato de Notas de São Luís/MA, Livro de Notas: 53, Folhas: 107/108, Ato: 6392, Traslado. **VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 262.874,34 (duzentos e sessenta e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e trinta e quatro centavos). **CONDIÇÕES:** A transmissão objeto deste registro está sujeita às cláusulas e condições constantes no título. **REGULARIDADE FISCAL:** Foi apresentado o Termo de Quitação nº 00089193, emitido em 20/04/2023, pela Secretaria da Fazenda do Estado do Maranhão, certificando o pagamento do imposto no valor de R\$ 3.943,12 (três mil, novecentos e quarenta e três reais e doze centavos), em 16/12/2022, tendo como base de cálculo o valor de R\$ 131.437,17 (cento e trinta e um mil, quatrocentos e trinta e sete reais e dezessete centavos), conforme Declaração de ITCD nº 2104006891. Dou fé. São Luís/MA, 31 de julho de 2023. Eu, , Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador. Selo: REGAVD029975WSSXYT3U1HPS3T84

R. 07, Matrícula nº 11.258, Protocolo nº 181.986, datado de 16/08/2023. COMPRA E VENDA:
ADQUIRENTE: **MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS RIBEIRO**, brasileira, solteira, enfermeira, portadora do RG nº 0001013096980 SSP/MA e inscrita no CPF/MF sob nº 668.670.453-91, residente e domiciliada na Rua da Glória, nº 179, Monte Castelo, em São Luís/MA. **TRANSMITENTES:** **NADIR AGUIAR KATCHMAZENSKI**, brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 0634240520176 SSP/MA e inscrita no CPF/MF sob nº 038.254.773-04, residente e domiciliada na Conjunto da Elca, nº 5, Monte Castelo, em São Luís/MA; e **NADEYNA DONITA AGUIAR KATCHMAZENSKI**, brasileira, solteira, autônoma, portadora do RG nº 0000853360987 SP/SP e inscrita no CPF/MF nº 962.303.473-34, residente e domiciliada na Rua da Glória, nº 179, Monte Castelo, em São Luís/MA. **OBJETO:** 100%, o imóvel desta matrícula. **VALOR DA TRANSAÇÃO:** R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), pagos da seguinte forma: recursos próprios R\$ 52.100,00 (cinquenta e dois mil, cem reais); recursos do financiamento: R\$ 207.900,00 (duzentos e sete mil, novecentos reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais). **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel – Financiamento, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 0010386320, com força de Escritura Pública, passado em São Paulo/SP, datado aos 14/08/2023. **CONDIÇÕES:** A transmissão objeto do registro está sujeita às cláusulas e condições constantes no título. **REGULARIDADE FISCAL:** Foi apresentada Certidão de ITBI nº 92120231394849, emitida em 16/08/2023, pela prefeitura de São Luís/MA, com imposto pago em 15/08/2023, no valor de R\$ 4.450,00

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X93LH-3N5NW-7SQWL-ZKY6L>



Valide aqui
este documento



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

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

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

2F

Matricula nº 11.258

CNM: 029975.2.0011258-11

(quatro mil, quatrocentos e cinquenta reais), referente à avaliação fiscal, conforme guia nº 26610637. Dou fé. São Luís/MA, 23 de agosto de 2023. Eu, Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador. Selo: REGAVD029975L6CCTZ36XOHFIX10

R. 08, Matricula nº 11.258, Protocolo nº 181.986, datado de 16/08/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DEVEDORA FIDUCIANTE: MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS RIBEIRO**, retro qualificada. **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2235 e 2041, em São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42. **OBJETO:** 100%, o imóvel desta matrícula. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 207.900,00 (duzentos e sete mil, novecentos reais). **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular, objeto do R. 07. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Prazo de amortização: 420 meses. Sistema de Amortização: SAC. Data de vencimento da primeira prestação: 14/09/2023. Data vencimento do financiamento: 14/08/2058. Taxa de juros anual: efetiva 12,4900% e nominal 11,8273%. Taxa de juros mensal: efetiva 0,9856% e nominal 0,9856%. Valor de avaliação e venda em leilão público: R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). A garantia objeto do registro está sujeita às cláusulas e condições constantes no título. Dou fé. São Luís/MA, 23 de agosto de 2023. Eu, Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador. Selo: REGAVD029975TS1TCN39BCFW0P41

AV. 09, Matricula nº 11.258, Protocolo nº 192.724, datado de 17/07/2025. **ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO:** Procede-se à presente, conforme requerimento, acompanhado de Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Prefeitura de São Luís/MA, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente está situado na **Travessa Candido Mendes, nº 05, Monte Castelo, nesta cidade**. Selo: AVEVD029975Q19Q85VFTRR5SK84 - Ato: 16.22.2 - Emol.: R\$ 115,22; FERC: R\$ 3,45; FADEP: R\$ 4,60; FEMP: R\$ 4,60; Total: R\$ 127,87. Dou fé. São Luís/MA, 30 de julho de 2025. Eu, Hugo Pinheiro Nunes, Oficial Substituto, () Escrevente Autorizado.

AV. 10, Matricula nº 11.258, Protocolo nº 194.912, datado de 12/11/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Procede-se à presente, conforme requerimento, datado de 11/11/2025, para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em favor do **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**, na qualidade de credor fiduciário da dívida relativa ao Instrumento Particular, registrado no R. 07 e R. 08, considerando o decurso do prazo sem purgação da mora por parte da devedora fiduciante **MARIA DA CONCEIÇÃO DE JESUS RIBEIRO**, intimada conforme documentos que instruem o procedimento de notificação protocolado sob nº 189.288 nesta serventia. Foi apresentada Certidão de ITBI nº 92120251421190, emitida em 11/11/2025, pela prefeitura de São Luís/MA, com imposto pago em 10/11/2025, no valor de R\$ 6.627,69 (seis mil, seiscentos e vinte e sete reais e sessenta e nove centavos), sobre base de cálculo de R\$ 331.384,64 (trezentos e trinta e um mil, trezentos e oitenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), conforme guia nº 28456763. Código Hash CNIB: g31conjghx; o0c75m5wf1; weq9fw13s6. Selo: AVERBA0299753NEHWPDJBIIS8043 - Ato: 16.43 - Emol.: R\$ 2.995,35; FERC: R\$ 89,86; FADEP: R\$ 119,81; FEMP: R\$ 119,81; Total: R\$ 3.324,83. Dou fé. São Luís/MA, 02 de dezembro de 2025. Eu, Jurandy de Castro Leite, Oficial Registrador: () Jurandy de Castro Leite; Oficial(a) Substituto(a): () Maria de Nazareth Costa Leite, () Neusa Cristina da Costa Leite e (x) 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, 03 de dezembro de 2025.
Beathriz Coimbra de Sousa
Escrevente Autorizada

Poder Judiciário - TJMA. Selo:
CERINT02997539MFCADXRWL79K37, 03/12/2025 10:36:51. Ato:
16.24.4. Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., 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>.



Poder Judiciário - TJMA. Selo:
CERELE029975IK1JK4D8TWMUQG92, 03/12/2025 10:36:51. Ato:
16.24.4.1. Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., Total R\$
9,64 Emol R\$ 8,70 FERC R\$ 0,26 FADEP R\$ 0,34 FEMP R\$ 0,34
Consulte em <https://selo.tjma.jus.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: cartorioimoveisjurandyte@gmail.com

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X93LH-3N5NW-7SQWL-ZKY6L>