



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

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 96198, CNM Nº **031468.2.0096198-88**, registro com o seguinte teor:

Imóvel constituído do Lote de terreno próprio, sob o número **17- (Área 1 – REMANESCENTE)**, Rua **24** da Quadra número **24**, do Loteamento Altos do Turú III, situado na Freguesia de São João Batista dos Vinhais, entre Turú e Araçagy, neste município de São José de Ribamar/MA, com as seguintes dimensões, limites e área: **Frente**, mede 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), limita-se com a Rua 07; **Lateral Direita** mede 30,00m (trinta metros), limita-se com o Lote número 16; **Fundo**, mede 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), limita-se com lote número 22; **Lateral Esquerda** mede 30,00m (trinta metros), limita-se com o Lote número 17-A. O terreno acima descrito tem uma área de **225,00m²** (duzentos e vinte e cinco metros quadrados) e uma configuração geométrica de um retângulo e perímetro de 75,00m (setenta e cinco metros lineares). O presente desmembramento foi procedido, nos termos da Autorização de Desmembramento número 024/2015, emitida pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, em data de 27 de Fevereiro de 2015, assinada pelo Secretário Municipal da Receita Urbanismo e do Patrimônio Público Imobiliário - Gilvan Fernandes Oliveira, conforme despacho exarado no Processo número 0591/SEMREC, de 11/02/2015, arquivado nesta serventia. **PROPRIETÁRIA: OSMARINA PEREIRA DO NASCIMENTO**, brasileira, solteira, contadora, portadora do RG número 25267994-6-SSP/MA e CPF número 633.110.893-91, residente e domiciliada na Rua 02, número 07, Quadra 09, Bairro, Planalto Anil IV, na cidade de São Luís/MA. REGISTRO ANTERIOR: Sob o número 02, na Matrícula número **86.815**, às Fichas número 001, do Livro número 2-Registro Geral, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 17 de Março de 2016. Cód. 16.2; R\$ 56.30; Ferc: R\$ 1,70. Protocolo número 96.126. Selo número 22976583. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO NÚMERO 01 - MATRÍCULA NÚMERO 96.198 - Certifico que a vista da **Certidão de Retificação Processo número 993/2016-SEMFAZ**, emitida em 25 de maio de 2016 pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, assinado pelo chefe do Departamento de Fiscalização, Antonio Augusto Costa Aranha, Matrícula 105.011, procede-se neste ato a seguinte retificação: O Imóvel objeto desta matrícula está localizado no endereço - **Rua 07, Lote 17, Quadra 24, do Loteamento Altos do Turu III, situado na Freguesia de São João Batista dos Vinhais, entre Turú e Araçagy, neste município de São José de Ribamar/MA**, possuindo as seguintes dimensões, limites e áreas: **Frente**, com a Rua 07, medindo 7,50m; **Fundos**, limita-se com o lote número 22 e mede 7,50m; **Lado Direito**, limita-se com o lote número 16 e mede 30,00m; **Lado Esquerdo**, limita-se com o lote número 17-A e mede 30,00m, perfazendo uma área de 225,00m² e perímetro de 75,00m, cujo imóvel de propriedade da **Sra. OSMARINA PEREIRA DO NASCIMENTO**, acima já qualificada, ficando ainda ratificado, todos os demais termos, que a presente averbação, foi feita nos termos do artigo 213, alínea “d”, da Lei de Registros Públicos número 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 24 de junho de 2016. Cód. 16.22.2. Emolumentos R\$ 48,90; Ferc.: R\$



**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
📞 Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644
e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

1,50. Protocolo número 101055. Selo número 23568678. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 96.198 - Certifico que a proprietária **OSMARINA PEREIRA DO NASCIMENTO**, acima qualificada, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 4863/2019 e Carta de Habite-se nº 4386/2019, ambos datado de 28 de março de 2019 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 0002332019-88888758, fez construir no imóvel desta matrícula, uma casa com as seguintes dependências: garagem, sala de estar/jantar, hall, um dormitório simples, uma suíte com wc, cozinha, wc/lavabo e área de serviço, em 01 pavimento, com 99,35m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 94.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12 de abril de 2019. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R\$ 704,80, Ferc: R\$ 21,10. Protocolo nº 127.823. Selo nº 28448588. (ASS.) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto.

REGISTRO NÚMERO 03 - MATRÍCULA NÚMERO 96.198 - Nos termos do instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com eficácia de escritura pública - Leis números 4.380/64 e 5.049/66, alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei número 9.514/97 e Lei 13.465/2017, **contrato número** 0010303667, passado na cidade de São Paulo/SP, em data de 31 de março de 2022, descrito e caracterizado nesta matrícula, foi adquirido pelo **COMPRADORE: MARCELO COSTA SILVA**, filho de Maria Gerviz Costa e de Ozorio Silva Filho, brasileiro, administrador, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG nº 114066335 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 054.149.217-92, com endereço eletrônico: marcelocs375@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Principal, nº 1, Casa, Araçagy, Paco do Lumiar/MA, designados apenas Compradores, na compra feita a **VENDEDORA: OSMARINA PEREIRA DO NASCIMENTO**, filha de Maria Pereira do Nascimento Filh, Brasileira, Contadora, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora do documento de identificação RG nº 252679946 SSP/MA, inscrita no CPF/MF sob o nº 633.110.893-91, com endereço eletrônico: consultcontabilidadema2@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua Três, nº 1, Quadra 4, Turu, São Luís/MA., designado apenas Vendedores; tendo como **CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041 - Bloco A, Vila Olímpia, 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\$ 250.000,00; Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$ 3.300,00; Preço de Venda e Compra do Imóvel: Casa - R\$ 250.000,00; Total: R\$ 250.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de abril de 2022. Cód. 16.3.19. Emol R\$ 2.076,39 FERC R\$ 62,29 FADEP R\$ 83,05 FEMP R\$ 83,05 Selo nº REGAVD031468MPBK9OLT2QI7W164. Protocolo nº 159.763. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO NÚMERO 04 - MATRÍCULA NÚMERO 96.198 - Nos termos do instrumento,



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

para garantir todas as obrigações deste contrato, a **COMPRADOR: MARCELO COSTA SILVA**, acima qualificada, aliena ao Credor Fiduciário - "**SANTANDER**", de acordo com a cláusula 7 Alienação fiduciária em Garantia, em caráter fiduciário o imóvel objeto descrito e caracterizado nesta matrícula. Destinação: **RESIDENCIAL**; Valor de Avaliação: **R\$ 250.000,00**. Preço de venda e compra dos Imóveis: Casa: **R\$ 250.000,00**; Total: **R\$ 300.000,00**; Forma de pagamento do preço de venda e compra: A - Recursos Próprios: **R\$ 50.000,00**; C - Recursos do Financiamento: **R\$ 200.000,00**; VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO: A - do preço da venda: **R\$ 200.000,00**; C - dos custos cartorário e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI: **R\$ 0,00**; D - Valor total do Financiamento: **R\$ 200.000,00**. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: A - Taxa de juros Sem Bonificação: (i) Taxa efetiva de juros anual: **11,4900%**; Taxa nominal de juros anual **10,9259%**; (ii) Taxa efetiva de juros mensal: **0,9105%**; Taxa nominal de juros mensal: **0,9105%**; B - Taxa de Juros Bonificada: (i) Taxa efetiva de juros anual: **9,4900%**; Taxa nominal de juros anual **9,1006%**; (ii) Taxa efetiva de juros mensal: **0,7584%**; Taxa nominal de juros mensal: **0,7584%**; C - Prazo de Amortização: **420 meses**; D - Atualização Mensal; E - Data de Vencimento da Primeira Prestação: **30/04/2022**; F - Custo Efetivo Total - CET (anual): **10,41%**; G - Sistema de Amortização: **SAC**; H - Data de Vencimento do Financiamento: **31/03/2057**. VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DATA DESTE CONTRATO: A - Valor da Cota de Amortização: **R\$ 476,19**; Juros **R\$ 1,516,77**; **R\$ 1.992,96**; B - Prêmio mensal obrigatório por Morte e Invalidez Permanente: **R\$ 51,88**; C - Prêmio mensal obrigatório por Danos Físicos no imóvel: **R\$ 12,50**; D - Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: **R\$ 25,00**; E - Valor total do Encargo Mensal: **R\$ 2.082,34**. Conta Corrente: A - Conta: **0100967-9** - Agência: **1836** - Banco nº **033** - Titularidade CPF: **054.149.217-92**; B - Finalidade: Pagamento Encargos Mensais e, se for o caso, liberação de valores; C - Valor Líquido a liberar (Financiamento despesas - item 4-B e/ou 4-C do QR): **R\$ 0,00**; 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; 8 - Valor Líquido a ser liberado ao vendedor e Conta Corrente: Nome: **OSMARINA PEREIRA DO NASCIMENTO**; CPF/CNPJ: **633.110.893-91**; Banco **104**; Agência: **1307**; Conta Corrente/Poupança: **00029012-2**; Valor **R\$ 200.000,00**. 10 - Enquadramento: **SFH**; 11 - SEGURADORA ESCOLHIDA PELO COMPRADOR PARA A COBERTURA SECURITÁRIA: Seguradora: **ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A**; Compradora: **MARCELO COSTA SILVA**; % Participação: **100,00**; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a **3,0933%**. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, pago para a Prefeitura Municipal desta cidade de São José de Ribamar/MA, através do Documento de Arrecadação Municipal - ITBI, número 430,99, no valor de R\$ 5.000,00, conforme certidão de Quitação de ITBI nº 732, emitida em data de 26 de abril de 2022. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Data 27/04/2022 - Código HASH: 6373. ad6a. 477a. 62b5. e23d. e8c1. 6e72. c060. f357. 219a - CPF/MF: 024.372.913-85; Nome: OSMARINA PEREIRA DO NASCIMENTO - 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. O referido é verdade e dou fé.



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

São José de Ribamar/MA, 27 de abril de 2022. Cód. 16.3.18. Emol R\$ 1.661,71 FERC R\$ 49,85 FADEP R\$ 66,46 FEMP R\$ 66,46. Selo: REGAVD0314680M08F9LUKLWRIX96. Protocolo número 159.763. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AV.05 / MAT. 96.198 - PROT. 199.037 - DATA: 14/04/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 15/04/2026, do credor fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A., adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 13286, no valor de R\$ 5.000,00 pago em 31/03/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 250.000,00 (duzentos 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**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041 - Bloco A, Vila Olímpia, CEP 04543-011, São Paulo/SP, CNJP/MF número 90.400.888/0001-42. O fiduciante **MARCELO COSTA SILVA**, já qualificado no R-04, 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\$ 2.237,14 Emol R\$ 1.997,45 FERC R\$ 59,92 FADEP R\$ 79,90 FEMP R\$ 79,90 FERRFIS R\$ 19,97. Selo: **REGTOR031468G9UVBPDYA22QT803**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 20/04/2026. **WR.** (ASS) Hayrison 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 abril de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE031468J6ITXEVLT5ST423**

20/04/2026 15:59:20, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A - Protocolo IN01259363C - MARCELO COST..., Total R\$ 10,14
Emol R\$ 9,06 FERC R\$ 0,27 FADEP R\$ 0,36 FEMP R\$ 0,36 FERRFIS R\$ 0,09 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERINT0314687GQVQSD4TJSYHG15**

20/04/2026 15:59:19, Ato: 16.24.4, Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A - Protocolo IN01259363C - MARCELO COST..., 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: P4HDP-7AMP3-U39UA-K2RKE

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/P4HDP-7AMP3-U39UA-K2RKE>

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

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