



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 103668 - CNM nº 03146.2.0103668-06, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **Apartamento nº 206**, do **Bloco 06 - Tipo C**, integrante do **"CONDOMÍNIO JARDIM DE NÁPOLI"**, localizado na Estrada da Maioba, MA-202 Km 04, s/nº, Trizidela da Maioba, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características, limites e área: APARTAMENTO 206 - BLOCO 06 - TIPO C: Localizado no segundo andar com frente para o apartamento 207, mede 6,82m, lateral direita limita-se com Brinquedoteca e mede 6,8m, lateral esquerda limita-se com apartamento 205 e mede 6,05m, fundos limita-se com Muro limitrofe e mede 6,82m. Possui as seguintes dependências e áreas: sala / cozinha americana, dois dormitórios sociais, banheiro social e área de serviço - áreas: privativa real da unidade de 45,11m², área privativa acessória de 12,50m², área de uso comum real de 5,79m², perfazendo uma área total real de 63,4m² ou uma área equivalente de construção igual a 53,8m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 0,001945. PROPRIETÁRIA: **JARDIM NAPOLI SPE LTDA., sociedade de propósito específico, sediada nesta capital a Avenida dos Holandeses, nº 01, loja 12, Jardim Renascença, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 27.242.529/0001-78. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 59.071, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 26 de março de 2019. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 31,45, Ferc. R\$ 0,95 (Beneficiária do PMCMV). Protocolo nº 118.155, Selo nº **28449827**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.**

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 103.668 - (HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU) - Certifico que a vista do Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram a JARDIM NAPOLI SPE LTDA E CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Nº 8.7877.0544350-0, com caráter de escritura pública, lavrado nos termos do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO JARDIM DE NAPOLI – ETAPA I, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, passado em São Luís/MA, em 07 de março de 2019, que consta como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei número 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

o número 00.360.305/0001-04. **DEVEDOR: JARDIM NAPOLI SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.242.529/0001-78, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMA, registrada sob o NIRE nº 212.0095768-3, situada na Estrada da Maioba, Km 04, Trizidela, em São José de Ribamar/MA, representada na conformidade da cláusula sexta de seu Contrato Social, registrado na JUCEMA sob o nº 212.0095768-3, em sessão de 22/05/2018, pelo sócio FERNANDO PALÁCIO DUAILIBE, brasileiro, nascido em 15/09/1978, diretor de empresas, portador de CNH número 00127680801, expedida por Órgão de Trânsito em 29/12/2016 e do CPF/MF sob o nº 772.789.683-72, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rua Professora Laura Rosa, 802, Ed. P Fino, Renascença II, em São Luís/MA, doravante denominado simplesmente DEVEDOR. **FIADORES: CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF 06.249.791/0001-74, situada em Rua dos Guriatas, 20 e 21, Quadra 5, Renascença II em São Luís/MA com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Maranhão, registrada sob o NIRE número 212.0000134-2, representada na conformidade de cláusula de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Maranhão sob o número 212.0000134-2, em sessão de 10/10/2017, pelo sócio ROBERTO PALACIO DUAILIBE, de nacionalidade brasileira, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro, nascido em 24/11/1979, portador da cédula de Identidade nº 00252552930 DETRAN/MA emitida em 18/08/2017, e inscrito no CPF/MF sob o nº 916.289.623-72, residente e domiciliado na Rua Júpiter, Ed. Quarto Centenário, nº 17, Apto. 1202, Quadra 27, Renascença II, São Luís/MA e FERNANDO PALÁCIO DUAILIBE, acima já qualificado, doravante denominados simplesmente FIADORES. **CONSTRUTORA: CONSTRUTORA ESCUDO INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente CONSTRUTORA. **VALOR DO FINANCIAMENTO, OBJETO E CONFISSÃO DA DÍVIDA - A CAIXA** concede ao DEVEDOR, uma abertura de crédito no valor de **R\$ 9.057.489,31 (nove milhões, cinquenta e sete mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO JARDIM DE NAPOLI – ETAPA I**, composto de 192 unidades, situado na Estrada da Maioba, Km 04, Trizidela, em São José de Ribamar/MA. **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). PRAZO TOTAL EM MESES: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses. TAXA DE JURUS % (a.a.): Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.3000%. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 11.774.736,10 (Onze milhões, setecentos e setenta e quatro reais, setecentos e trinta e seis reais e dez centavos).** Certifico mais que o valor do crédito acima citado e demais obrigações do contrato ora registrado, serão compartilhados com mais unidades residenciais do mesmo condomínio. Valor do Imóvel R\$ 122.000,00 O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 30 de abril de 2019. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 38,19; Ferc. R\$ 1,15. Emolumentos conforme código número 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 128.294. Selo nº 28536943. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 103. - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA) - Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) - Recursos do FGTS com utilização dos Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), conforme contrato nº **8.7877.0948815-0**, com caráter de escritura pública, passado em São Luís/MA, em data de 06 de outubro de 2020, emitido pela Credora a Caixa Econômica Federal - CEF, arquivado neste cartório, **fica cancelada a hipoteca (Registro nº 01)**, que gravava o imóvel objeto desta matrícula em virtude da proprietária **JARDIM NAPOLI SPE LTDA**, acima qualificada, já haver liquidado com a dívida junto à credora - CEF. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 04 de novembro de 2020. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 56,40, Ferc: R\$ 1,70. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 2,26; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 2,26. Protocolo nº 147.823. Sel: AVECAN031468KVI1BHTD85GDH219. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA Nº 103.668 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Casa Verde e Amarela - PCVA - Recursos do FGTS, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada dos FGTS dos Devedores, conforme **contrato nº 8.7877.0948815-0**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21/08/1964, passado na cidade de São Luís/MA, em data de 06 de outubro de 2020, o imóvel objeto desta matrícula, foi adquirido pelo(a) adquirente e devedor(a) fiduciante(s): **IGOR PACHECO ALMEIDA**, de nacionalidade brasileira, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da cédula de identidade RG nº 05006348990 CNH/MA emitida em 06/08/2020 e inscrito no CPF/MF sob o nº 050.779.393-57, nascido aos doze (12) dias do mês de novembro (11) do ano de um mil e novecentos e noventa (1990), residente e domiciliado à Rua Miritiua, nº 549-C, Santo Antonio, São Luís/MA, na compra feita a **JARDIM NAPOLI SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 27.242.529/0001-78, situada em Est da Maioba, 0, Km 04, Trizidela em São José de Ribamar/MA, tendo como **Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal - CEF**, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto Lei nº 1.259, de 12.09.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. Condições do Financiamento; Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor de Composição dos Recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 122.000,00; Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 86.800,00; Recursos próprios: R\$ 20.218,05; valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 4.436,95; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 10.545,00; Valor da



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

Aquisição do Terreno R\$ 6.030,35. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 04 de novembro de 2020. Cód. 16.3.16. Emolumentos: R\$ 910,85 FERC R\$ 27,35 FADEP R\$ 36,44 FEMP R\$ 36,44. Protocolo nº 147.823. Selo: REGAVD031468W4RUT5TPZ0MXW611. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 103.668 - Nos termos do mesmo Contrato, em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o Devedor/ Fiduciante: **IGOR PACHECO ALMEIDA**, acima qualificada(a), aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor Total da Dívida: R\$ 86.800,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 122.000,00; Prazo total em meses: de Construção/legalização: 10/03/2022; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros: Nominal – 5,00%; Efetiva – 5,1161%; Encargos financeiros no período de construção: De acordo com o item 5.1.2. Prestação (a+j) R\$ 465,96; Taxa de Administração R\$ 00,00; Seguro R\$ 17,59; Total R\$ 483,55; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 05/11/2020; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o Item 6.3. Certifico que foi pago o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, para a Prefeitura Municipal desta cidade de São José de Ribamar/MA, através do Documento de Arrecadação Municipal - DAM, nº 28255340200079461, no valor de R\$ 3.660,00, arquivado nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 04 de novembro de 2020. Cód. 16.3.15. Emolumentos: R\$ 728,55 FERC R\$ 21,85 FADEP R\$ 29,14 FEMP R\$ 29,14. Protocolo nº 147.823. Selo: REGAVD031468QRJVCFKCFRX2AK37. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRÍCULA Nº 103.668 - Certifico que a incorporadora **JARDIM NAPOLI SPE LTDA**, acima qualificada, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 4431/2017, datado de 25/08/2020, Carta de Habite-se nº 5080/2021, datada de 23 de junho de 2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil - Aferição: 90.000.26347/72-001. Código de Controle: 9BF9.18B2.8700.1A79, fez construir no imóvel desta matrícula, um apartamento Residencial, referente à 1ª etapa, integrante do **CONDOMÍNIO JARDIM DI NÁPOLI**, possuindo as seguintes dependências: 02 quartos, 01 w.c., 01 cozinha/área de serviços e 01 sala de estar/jantar, com 45,11m² - Apartamento Tipo: C, em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 68.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de julho de 2021. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R\$ 306,60, Ferc: R\$ 9,20. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 12,26; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 12,26. Protocolo nº 153.739. Selo nº AVERBA031468H3I63IK4YXA9IS21. (Ass.) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado.



SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

AVERBAÇÃO NÚMERO: 06 - MATRÍCULA NÚMERO: 103.668 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) - Certifico que a vista do Requerimento, datado de 27 de janeiro de 2023, assinado pelo Gerente de Centralizadora – CESA V - CN Suporte à Adimplência/FL, Milton Fontana, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759 de 12.08.69, inscrita no CNPJ/MF número: 00.360.305/0001-04, na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, número: **878770948815** firmado em 06 de outubro de 2020, com o Mutuário: **IGOR PACHECO ALMEIDA**, já acima qualificado, registrado sob o número: **06** desta Matrícula número: **103.668** foi requerido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, a "**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**", do Imóvel, constituído do **Apartamento nº 206**, do **Bloco 06 - Tipo C**, integrante do "**CONDOMÍNIO JARDIM DE NÁPOLI**", localizado na Estrada da Maioba, MA-202 Km 04, s/nº, Trizidela da Maioba, neste município de São José de Ribamar/MA, descrito e caracterizado nesta matrícula, em seu favor, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Valor da Consolidação: **R\$ 123.818,61 (cento e vinte e três mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta e um centavos)**. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, DAM número: 28255340000004833-9, da **inscrição municipal número: 1.0005.088.01.09798.0486** aos 26/01/2023, no valor de R\$ 2.476,37, conforme **ITBI nº 46070**, arquivado nesta Serventia. A Declaração sobre Operações Imobiliárias -DOI, será informada à Secretaria competente da Receita Federal. Consulta realizada na Central de Indisponibilidade de Bens, em data de 16/05/2023 às 09:46:05 consoante Código HASH: números: d958. e67f. e8b9. ed22. 85f6. c7b2. 7661. 3146. 7035. 4374 Nome: IGOR PACHECO ALMEIDA - CPF nº 050.779.393-57, Resultado Negativo e comunicado as partes desta transação. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 16 de maio de 2023. (SB) Cód. 16.22.1; Emolumentos R\$ 1.126,90 FERC R\$ 33,80 FADEP R\$ 45,07 FEMP R\$ 45,07. Protocolo: 169.478. Selo: AVERBA031468DL83OEU7N617CB78. (ASS) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERINT031468YXFWMDCFXX3LWV64

16/05/2023 10:20:04, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Total R\$ 88,99 Emol R\$ 80,19 FERC R\$ 2,40 FADEP R\$ 3,20 FEMP R\$ 3,20 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERELE03146876GZXDC0YYNW2741

16/05/2023 10:20:24, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF

Total R\$ 17,70 Emol R\$ 16,00 FERC R\$ 0,46 FADEP R\$ 0,62 FEMP R\$ 0,62 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



São José de Ribamar/MA, 16 de maio de 2023.



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

LUCIENE CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS
Notária e Registradora