



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS - 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 91110, CNM Nº **031468.2.0091110-26**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **Apartamento nº 402, do Bloco nº 06, integrante do CONDOMÍNIO "MORADAS DA ILHA"**, localizado no lugar Miritiua ou Mirititiua, também chamado de Miritiba, neste município de São José de Ribamar/MA, com as seguintes dimensões, limites e área, conforme documento que me foi apresentado a saber: Apartamento 402 - Situado no terceiro andar do Bloco 06, com as seguintes dependências: Varanda, sala de estar/jantar, uma suíte, um quarto, um banheiro social e cozinha/área de serviços. Limites, confrontações e áreas: Frente, para o hall de acesso, medindo 8,28m; lateral direita, limita-se com área livre, medindo 6,65m; lateral esquerda, limita-se com o Apartamento 401 do mesmo Bloco, medindo 6,65m; fundo, limita-se com área verde, medindo 8,28m; com área privativa de 50,62m², área de uso comum de 56,68m², perfazendo um total de 107,30m², área equivalente de 80,73m², fração ideal do terreno de 66,95m², o que corresponde a 0,313% com direito a uma Vaga de Garagem nº 048. PROPRIETÁRIA: SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ nº 20.054.526/0001-61, com sede a Rua Caxias, nº 14, Quadra nº 21, Jardim Eldorado, em São Luís/MA. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 19.855, à folha nº 185, no Livro nº 2-B/Q. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 19 de novembro de 2014. Emolumentos: Cód. 16.2 R\$ 23,85, Ferc. R\$ 0,70. (Desconto concedido por se tratar de imóveis do PMCMV). Protocolo nº 70.653. Selo nº 20204588. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 01 - MATRICULA Nº **91.110** - Certifico que a vista do Instrumento Particular, passado em São Luís/MA, em data de 27 de novembro de 2014, com firma reconhecida em data de 10/03/2015, no nesta serventia do 1º Ofício Extrajudicial de São José de Ribamar/MA, a empresa **SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, aqui representada na forma de seus estatutos sociais, pelo seu sócio gerente Gustavo Moreira Lima Palácio, brasileiro, casado, empresário, com Identidade sob o nº 1.668.558 SSP-MA e CIC nº 493.613.843-68, residente e domiciliado em São Luís/MA, incorporadora do imóvel objeto desta matrícula, integrante do Empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS DA ILHA"**, a ser construído no imóvel objeto desta matrícula, para garantia do integral cumprimento das obrigações decorrentes da incorporação, submete, por intermédio do presente instrumento, a Incorporação do Empreendimento ao regime da Afetação, conforme previsto nos Arts. 31-A a 31-E da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. Em decorrência do presente, constituindo-se em patrimônio de afetação, o conjunto de bens, o terreno e as acessões, os direitos e obrigações vinculados à incorporação, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, destinam-se única e exclusivamente a consecução da Incorporação do Empreendimento e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em



**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

relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora **SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA**. Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício, vedado o desvio para outras obras, com o controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10 de março de 2015. Emolumentos: Cód. 16.22.1 Ferj: R\$ 13,42, Ferc: R\$ 0,80. (Desconto concedido pelo PMCMV). Protocolo nº 75.516, selo nº 20816247. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 02 - MATRICULA nº 91.110 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, conforme contrato nº 855553792111, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966. Passado na cidade de São Luís/MA, 28 de novembro de 2016. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): **KARLA ROBERTA PORTUGAL NAIVA, de nacionalidade brasileira, solteira, VENDEDOR COM VEREJ E ATACAD, nascida em 16/02/1996, portadora da cédula de identidade RG nº 0276909120040 SSP/MA emitida em 11/08/2014, e inscrita no CPF/MF sob o nº 062.343.753-83, residente e domiciliada na RUA N SRA APARECIDA, 84, COROADINHO, São Luis/MA e LUCAS HERMOGENES DOS REIS SOARES SOUSA, de nacionalidade brasileira, solteiro, A DEFINIR, nascido em 07/02/1995, portador da cédula de identidade RG nº 0276909120040 SSP/MA emitida em 11/08/2014, e inscrito no CPF/MF sob o nº 060.952.513-11, residente e domiciliado na RUA N SENHORA APARECIDA, 84, COROADINHO, São Luis/MA**, na compra feita a SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 20.054.526/0001-61, com sede na Rua Caxias n 14 Quadra 21 Jardim Eldorado, São Luís/MA, tendo como Interveniante Construtora: PLANEJ COM E CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 09.494.823/0001-95, com sede na Rua Caxias n 14 Quadra 21 Jardim Eldorado, São Luís/MA, e ainda como Credora/Fiduciária: Caixa Econômica Federal - CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto Lei nº1.259, 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. Valor de Aquisição da Unidade Habitacional, Valor de Compra e Venda do Terreno, Destinação da Operação, Prazo para Conclusão das Obras: Valor de Aquisição da Unidade Habitacional: O valor de aquisição da unidade habitacional objeto deste contrato equivale a R\$ 113.102,30; Financiamento: R\$ 87.606,42; Recursos próprios: R\$ 14.330,88; Saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 0,00; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 11.165,00; Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 4.128,14. O referido é verdade e



**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

dou fé. São José de Ribamar/MA, 09 de janeiro de 2017. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA nº 91.110 - 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: **KARLA ROBERTA PORTUGAL NAIVA e LUCAS HERMOGENES DOS REIS SOARES SOUSA**, acima qualificado, aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor da Operação: R\$ 113.102,30; Valor do Desconto: R\$ 11.165,00; Valor do Financiamento: R\$ 87.606,42; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 120.000,00; Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 120.000,00; Prazo total em meses: de construção - 25; de amortização: 360; Taxa Anual de Juros: Nominal - 5,5000%; Efetiva - 5,6409%; Encargos financeiros no período de construção: De Acordo com o Item 3, alínea II; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 25/12/2016; Época de Reajuste dos Encargos: De acordo com o Item 3. Prestação (a+j) R\$ 497,41; Taxa de Administração R\$ 0,00; SEGURO R\$ 17,52; TOTAL R\$ 514,93. 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 102930919, no valor de R\$ 3.393,07, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 09 de janeiro de 2016. Protocolo nº 107.837. Emolumentos: Cod. 16.3.15. R\$ 847,40; Ferc: R\$ 25,40; Cod. 16.3.14. R\$ 677,80; Ferc: R\$ 20,35. Selo nº 24610213, 24610214. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 04 - MATRICULA Nº 91.110 - Certifico a requerimento da construtora **SPE PLANERGUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 3339/2014, expedido em 09 de outubro de 2017, Carta de Habite-se nº 4336/2018, datada de 08 de janeiro de 2019 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000442019-88888443, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADAS DA ILHA**, o qual possui as seguintes dependências: varanda, um quarto simples, uma suíte com wc, um wc/lavabo, cozinha/área de serviço, hall e sala de estar, com 50,62m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 60.934,66. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 13 de março de 2019. Emolumentos: Cód. 16.22.2. R\$ 54,60, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 126.776. Selo nº 28302024. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 05 - MAT. 91.110 - PROT. 200.131 - DATA: 25/05/2026 – (INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA) - Conforme requerimento, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda, o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de São José de Ribamar/MA, sob a inscrição nº **1.0002.311.01.3047.0164 / 1054834**. Cód. 16.22.2. Emolumentos: Total R\$ 134,43 Emol



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

R\$ 120,03 FERC R\$ 3,60 FADEP R\$ 4,80 FEMP R\$ 4,80 FERRFIS R\$ 1,20. Selo nº **AVESVD03146831990QVXKKZ3A083**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 09/06/2026. **WR.** (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza – Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.06 / MAT. 91.110 - PROT. 200.131 - DATA: 25/05/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 07/04/2026, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 13072, no valor de R\$ 2.572,10 pago em 25/03/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 128.605,00 (Cento e vinte e oito mil, seiscientos e cinco 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 **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. O fiduciante **KARLA ROBERTA PORTUGAL NAIVA**, já qualificado no R-02, 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\$ 1.144,81 Emol R\$ 1.022,15 FERC R\$ 30,66 FADEP R\$ 40,89 FEMP R\$ 40,89 FERRFIS R\$ 10,22. Selo: **AVERBA031468D1ZLIRMPBLBP9216**. **WR.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 09/06/2026. (ASS) 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, 09 de junho de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA
Selo: **CERLE031468LJ779QVTX5ZYM010**
09/06/2026 14:05:15, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): KARLA ROBERTA PORTUGAL NAIVA / IN01430879C, 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: **CERINT031468LVJZVGDVBDH8LW51**
09/06/2026 14:05:13, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, KARLA ROBERTA PORTUGAL NAIVA / IN014..., 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: DJ4S9-YF6A5-JTGT9-MX7FR

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/DJ4S9-YF6A5-JTGT9-MX7FR>

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

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