



**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 93898, CNM Nº **031468.2.0093898-04**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **201**, do Bloco nº **06**, integrante do **CONDOMÍNIO LED RESIDENCE I**, localizado na Estrada de Ribamar (MA-201), s/nº, (Área 01) – Vila Kiola, neste município de São José de Ribamar/MA, com as seguintes dimensões, limites e área, conforme documento que me foi apresentado a saber: APARTAMENTO 201 – BLOCO 06 – localizado no segundo pavimento com frente para o apartamento 202, fosso do elevador e hall de acesso e mede em linha quebrada 3,50m + 4,23m, lateral direita limita-se com o fosso do elevador e o apartamento 203 e mede em linha quebrada 1,68m + 6,64m, lateral esquerda limita-se com o bloco 05 e mede em linha quebrada 1,35m + 6,97m, fundos limita-se com área do condomínio e mede em linha quebrada 4,38m + 3,35m. Possui as seguintes dependências e áreas: varanda gourmet, sala de estar/jantar, dois dormitórios sendo um semi-suíte, um banheiro, cozinha americana e área de serviço - áreas: privativa real de 52,63m², área de uso comum real de 6,50m², perfazendo uma área total real de 59,13m², ou uma área equivalente de construção igual a 57,47m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 63,79m² ou 0,0068%. PROPRIETÁRIA: **SAGA ENGENHARIA LTDA**, empresa de construção civil, sediada nesta capital na Avenida dos Holandeses, Quadra 01, Nº 07, Bairro Calhau, São Luís/MA, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o Nº 09.020.790/0001-41 e Inscrição na Fazenda Estadual sob o Nº 08.298.393-9. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 90.458, à folha nº 162, no Livro nº 2-M/F. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12 de agosto de 2015. Cód. 16.2. Emolumentos R\$ 50,70, Ferc. R\$ 1,50. Protocolo nº 82.251. Selo nº 21695267. Eu, Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 01 - MATRICULA Nº 93.898 - (AFETAÇÃO) - Certifico que a vista do Instrumento Particular, passado em São Luís/MA, em data de 21 de julho de 2014, com firma reconhecida em data de 28/01/2015, no nesta serventia do 1º Ofício Extrajudicial de São José de Ribamar/MA, a empresa **SAGA ENGENHARIA LTDA**, acima qualificada, aqui representada pelo seu representante legal ANTONIO BARBOSA DE ALENCAR, Sócio Administrador, incorporadora do imóvel objeto desta matrícula, integrante do Empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO LED RESIDENCE I**", 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 e seguintes 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. 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



**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

Empreendimento e a entrega das unidades imobiliárias aos futuros adquirentes e manter-se-ão apartados, tornando-se incomunicáveis em relação aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da incorporadora **SAGA ENGENHARIA 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, 25 de agosto de 2015. Emolumentos: Cód. 16.22.2 R\$ 44,10, Ferc: R\$ 1,30. Protocolo nº 83.554, selo nº 21719091. Eu, Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRICULA Nº 93.898 - Certifico a requerimento da proprietária **SAGA ENGENHARIA LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 3101/2014, Carta de Habite-se nº 3623/2016, datado de 14 de abril de 2016 e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir no imóvel desta matrícula, um apartamento Residencial, integrante do **CONDOMÍNIO LED RESIDENCE I**, possuindo as seguintes dependências: varanda, dois quartos, um wc/lavabo, cozinha / área de serviço, hall e sala de estar/jantar, com 46,94m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 48.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de maio de 2017. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R\$ 173,65, Ferc: R\$ 5,20. Protocolo nº 110.116. Selo nº 25239254. Eu, Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA nº 93.898 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV - Recursos do FGTS, conforme **contrato nº 855553863777**, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, 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, 22 de maio de 2017. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): MARCELO COSTA MARTINS**, brasileiro, solteiro, servidor público estadual, nascido em 23/02/1985, portador da cédula de identidade RG nº 03662528110 83/MA emitida em 16/08/2016, e inscrito no CPF/MF sob o nº 012.746.593-61, residente e domiciliado na RUA LUIS GUIMARAES, 128, LIBERDADE, São Luís/MA, **na compra feita a SAGA ENGENHARIA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 09.020.790/0001-41, com sede na Av. dos Holandeses, nº07, Calhau, 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



**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

04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº00.360.305/0001-04. 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\$ 155.690,00; Financiamento: R\$ 140.121,00; Recursos próprios: R\$ 15.569,00; Saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 0,00; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 0,00; Valor Global de Venda do empreendimento: R\$ 11.557,15. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 31 de maio de 2017. Eu, Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA nº 93.898 - 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: MARCELO COSTA MARTINS**, acima qualificada, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor Total da Dívida: R\$ 140.121,00; Valor da Garantia: R\$ 155.690,00; Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 155.690,00; Sistema de Amortização: SAC - Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos, em meses: de construção - 37; de amortização: 360; Taxa Anual de Juros: Nominal - 8,1600%; Efetiva - 8,4722%; Vencimento do primeiro Encargo Mensal: 22/06/2017; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6.3: Encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o item 5. Prestação (a+j) R\$ 1.342,04; Taxa de Administração R\$ 0,00; SEGURO R\$ 27,48; TOTAL R\$ 1.394,52. 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 103466774, no valor de R\$ 4.670,70, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 31 de maio de 2017. Protocolo nº 111.230. Emolumentos: Cod. 16.3.17. R\$ 1.324,50; Ferc: R\$ 39,75; Cod. 16.3.16. R\$ 1.059,30; Ferc: R\$ 31,80. Selo nº 25361072 e 25361073. Eu, Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 05 - MAT. 93.898 PROT. 200.147 - 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 **1.0010.084.05.2731.0011**. Cód. 16.22.2. Emolumentos: Total R\$ 134,43 Emol R\$ 120,03 FERC R\$ 3,60 FADEP R\$ 4,80 FEMP R\$ 4,80 FERRFIS R\$ 1,20. Selo nº **AVESVD031468DWO1K7DZ3ZJS3W10**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 11/06/2026. **KP**. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza - Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.06 / MAT. 93.898 - PROT. 200.147 - DATA: 25/05/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 05/02/2026, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do



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

imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 12019, no valor de R\$ 3.309,09 pago em 29/01/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 165.454,30 (Cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e trinta centavos)**, 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 **MARCELO COSTA MARTINS**, já qualificado no R-03, 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\$ 1.431,60 Emol R\$ 1.278,21 FERC R\$ 38,35 FADEP R\$ 51,13 FEMP R\$ 51,13 FERRFIS R\$ 12,78. Selo: **AVERBA031468I135MFM05XDNAU37**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 11/06/2026. **KP**. 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, 11 de junho de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERLE031468DUP3ZPDGO115X859**

11/06/2026 17:41:14, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): MARCELO COSTA MARTINS / IN01362708C, 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: **CERINT031468XSEB9JDYHGFEVG78**

11/06/2026 17:41:14, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, MARCELO COSTA MARTINS / IN01362708C, 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: 4YTKE-2Y2JA-7PRHC-3NATK

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/4YTKE-2Y2JA-7PRHC-3NATK>

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

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