

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS  
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR  
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR

Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA  
Whatsapp: (98) 99157-0881

**Felipe Madruga Truccolo**  
Tabelião e Registrador

**Certidão de Inteiro Teor**

Certifico que, do **Livro 2 (Registro Geral)** deste Serviço, consta a **Matrícula nº 20.955**, CNM n 031534.2.0020955-65, com o seguinte teor: **Imóvel: 01 (um) lote de terra própria de nº 08, da Quadra 16**, do Loteamento denominado "Dr. Amaral de Matos", situado na margem esquerda da Estrada São Luís-Maiobão (MA-201), neste Município, assim discriminado: **Frente**, limita-se com a Rua das Laranjeiras, mede 8,00m (oito metros); **lateral esquerda**, limita-se com o lote 07, mede 25,00m (vinte e cinco metros); **fundo**, limita-se com o lote 18, mede 8,00m (oito metros); **lateral direita**, limita-se com o lote 09, mede 25,00m (vinte e cinco metros), com área total de **200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados)**. - **Proprietária: Franere Comércio Construções e Imobiliária Ltda**, pessoa jurídica de direito privado, do ramo da construção civil, inscrita no **CNPJ nº 06.066.229/0001-05**, com sede na Av. dos Holandeses, nº 2020, Calhau, São Luís-MA. - **Registro Anterior: nº 05**, na Matrícula nº 19.775, fls. 009, do Lº 2-CE, de Registro Geral de Imóveis deste Cartório, em 26.12.2005. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 26 de dezembro de 2005. (AA) *José Wilson Pires Sampaio*, Oficial do Registro. **(MIGRADO DO LIVRO 2-CK, FOLHA 082)**.

-----  
**Reg. nº 01 - Mat. nº 20.955.** Em 18 de junho de 2013. Protocolo nº 31.366, em 14.06.2013. Selo nº **000 017 311 963**. Reg. nº 01. Selo nº **000 017 312 190**. - **Compra e Venda:** Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada nas Notas deste 1º Ofício Extrajudicial, no Lº 106, às Fls. 033 a 035, em 10.05.2013, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **A.C.R. Construções Ltda**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Jornalista Miercio Jorge, nº 23, Ed. Elza Regadas, Apto. 702, Jardim Renascença, na cidade de São Luís-MA, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 12.121.532/0001-66**; na compra feita a **Franere - Comércio, Construções e Imobiliária Ltda**, sociedade empresária limitada, do ramo da construção civil, com sede na Avenida dos Holandeses, nº 2020, Calhau, na cidade de São Luís-MA, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 06.066.229/0001-05**; pelo preço de **R\$ 25.400,40 (vinte e cinco mil quatrocentos reais e quarenta centavos)**, em conjunto com mais (01) um imóvel. Foi pago o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, Inter-Vivos, através do DAM - Documento de Arrecadação Municipal nº 93000101, datado de 24.04.2013, no valor de R\$ 317,50 (trezentos e dezessete reais e cinquenta centavos), a este Município, sobre a base de cálculo de

R\$ 12.700,00 (doze mil e setecentos reais), para fins fiscais. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 18 de junho de 2013. Eu, *Maria Marlene dos Reis Borges*, Tabeliã e Registradora Substituta que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela de custos e emolumentos, o valor do referido imóvel foi calculado com base no valor da compra e venda, ou seja, R\$ 12.700,00 (doze mil, setecentos reais). Emol. R\$ 170,30. Ferc R\$ 5,10. Total R\$ 175,40.*

-----

**Av. nº 02 - Mat. nº 20.955.** Em 30 de janeiro de 2015. Protocolo nº 36.838, em 28/01/2015. Selo nº 000 020 570 750. Av. nº 02. Selo nº 000 020 571 131. - **Construção:** Procedo esta averbação nos termos dos documentos apresentados e arquivados neste 1º Ofício Extrajudicial, os quais são os seguintes: requerimento feito em 26.01.2015, neste Município, assinado por **JOAQUIM PINTO FILHO**, brasileiro, empresário, casado, portador do RG nº 458.279-SSP/MA, inscrito no **CPF nº 054.591.763-87**, residente e domiciliado na Rua das Agulhas Negras, nº 24, Calhau, na cidade de São Luís-MA; sócio da empresa **A.C.R. CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Avenida Jornalista Miercio Jorge, nº 23, Ed. Elza Regadas, Apto. 702, Jardim Renascença, na cidade de São Luís-MA, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 12.121.532/0001-66**; com sua firma devidamente reconhecida nas Notas deste 1º Ofício Extrajudicial, em 28.01.2015, pelo Escrevente Autorizado *Luciano dos Santos Serrão*. Projeto arquitetônico elaborado por *Daniel de Figueiredo Lopes*, arquiteto e urbanista, inscrito no CAU nº A44581-9; conforme **RRT - Registros de Responsabilidade Técnica nº 000002201344**, devidamente pago em 26.04.2014; plantas aprovadas em 11.06.2014; **Alvará de Construção nº 099/2014**, datado em 10.06.2014, **Habite-se nº 168/2014**, datado em 18.12.2014, assinados por *Andréia de Lourdes Seguins Feitosa*, secretária municipal de infraestrutura, urbanismo, transporte e trânsito e a **CND - Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros** sob o nº 000172015-88888081, emitida em 16.01.2015, com validade até 15.07.2015, a qual foi verificada sua autenticidade na Internet no endereço [www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br); para constar que foi edificado no imóvel da presente matrícula **uma casa residencial**, possuindo dois pavimentos, com as seguintes dependências: **andar térreo** - varanda/garagem, sala de estar, sala de jantar, escada/área de circulação, cozinha e lavabo; **andar superior** - hall, 03 (três) suítes com banheiro privativo cada e varanda; com uma área total construída de **146,01m<sup>2</sup> (cento e quarenta e seis metros e um centímetro quadrado)**, com valor de construção de **R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais)**. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 30 de janeiro de 2015. Eu, *Miriane Pereira Barros*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.22.1, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor da construção, ou seja, R\$ 58.000,00 (cinquenta e oito mil reais). Emol. 364,20. Ferc R\$ 10,90. Total R\$ 375,10.*

-----

**Reg. nº 03 - Mat. nº 20.955.** Em 05 de outubro de 2015. Protocolo nº 39.737, em 01/10/2015. Selo nº 000 021 947 995. Reg. nº 03.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS  
TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR  
1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR-MA

Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA  
Whatsapp: (98) 99157-0881

**Felipe Madruga Truccolo**  
**Tabelião e Registrador**

Selo nº 000 021 948 182. - **Compra e Venda:** Por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, Contrato nº 1.4444.0905159-7, passado na cidade de São Luís-MA, em 29.09.2015, na Caixa Econômica Federal, sendo: - **Comprador(a) (es) e Devedor(a) (es) Fiduciante(s): CARLOS EDUARDO CRUZ PINTO**, brasileiro, solteiro, médico veterinário, portador da Carteira Funcional nº 076018-CRMV/MA, expedida em 18.03.2010, inscrito no CPF nº 878.752.253-53, residente e domiciliado na Rua 08, Quadra 45, nº 20, Jardim São Cristovão, na cidade de São Luís-MA; - **Vendedor(a) (es): A.C.R. CONSTRUÇÕES LTDA**, com sede na Avenida Jornalista Miércio Jorge, nº 23, Apt. 702, Edifício Elza Regadas, Jardim Renascença, na cidade de São Luís-MA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.121.532/0001-66; - **Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, representada pelo seu escritório de negócios em São Luís-MA; - **Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é **R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais)**, composto pela integralização dos valores adiante: Financiamento concedido pela CAIXA: **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**; Recursos próprios: **R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais)**; Recursos da conta vinculada do FGTS (operações no SFH): **R\$ 0,00**. Foi pago o ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, através do DAM - Documento de Arrecadação Municipal nº 161224, em 24.09.2015, no valor de R\$ 4.150,00 (quatro mil cento e cinquenta reais), a este Município, sobre a base de cálculo de 3% do valor de R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) e 0,5% do valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), para fins fiscais. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 05 de outubro de 2015. Eu, *Maria Marlene dos Reis Borges*, Tabeliã e Registradora Substituta que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor da compra e venda, ou seja, R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), com percentuais de desconto de 50% (cinquenta por cento), no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação. Emol. R\$ 2.170,10. Ferc R\$ 65,10. Total R\$ 2.235,20.*

-----

**Reg. n° 04 - Mat. n° 20.955.** Em 05 de outubro de 2015. Protocolo n° 39.737, em 01/10/2015. Selo n° 000 021 947 995. Reg. n° 04. Selo n° 000 021 948 183. - **Alienação Fiduciária:** Nos termos do mesmo contrato objeto do Reg. n° 03, da presente matrícula, **CARLOS EDUARDO CRUZ PINTO**, já qualificado(a)(s); na qualidade de devedor(a)(es) fiduciante(s), alienou(aram) fiduciariamente o imóvel constante da presente matrícula para **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, em garantia; - **Condições do Financiamento:** Valor de financiamento para despesas acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): **R\$ 0,00**; Valor total da dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): **R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)**; Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais)**; Origem dos Recursos: **SBPE**; Sistema de Amortização: **SAC**; Enquadramento: **SFH**; Prazo Total (meses): **420**; Carência (meses): **0**; Amortização (meses): **420**; Taxa de juros % (a.a.): **Nominal**; Taxa de juros balcão: **9,0638**; Taxa de juros reduzida: **8.9257**; Taxa de juros % (a.a.): **Efetiva**; Taxa de juros balcão: **9,4500**; Taxa de juros reduzida: **9.3001**; Encargo mensal inicial - Prestação (a+j): Taxa de juros balcão: **R\$ 1.986,82**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 1.963,80**; Prêmios de seguros: Taxa de juros balcão: **R\$ 61,26**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 61,26**; Taxa de administração - TA: Taxa de juros balcão: **R\$ 25,00**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 25,00**; Total: Taxa de juros balcão: **R\$ 2.073,08**; Taxa de juros reduzida: **R\$ 2.050,06**; Vencimento do primeiro encargo mensal: **25.10.2015**; Reajuste dos encargos: **de acordo com o item 4**; Forma de pagamento na data da contratação: **débito em conta corrente**; com todos os demais termos e condições do contrato que ora se registra. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 05 de outubro de 2015. Eu, *Maria Marlene dos Reis Borges*, Tabeliã e Registradora Substituta que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. *Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor do financiamento, ou seja, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com percentuais de desconto de 50% (cinquenta por cento), no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação. Emol. R\$ 694,37. Ferc R\$ 20,82. Total R\$ 715,20.*

**Av. n° 05 - Mat. n° 20.955.** Em 05 de outubro de 2015. Protocolo n° 39.737, em 01/10/2015. Selo n° 000 021 947 995. Av. n° 05. Selo n° 000 021 948 184. - **Cédula de Crédito Imobiliário:** Procedo esta averbação nos termos da Lei n° 10.931/04, Art. 18, e da Cédula de Crédito Imobiliário de n° **1.4444.0905159-7 Série 0915**, passada na cidade de São Luís-MA, em 29.09.2015, na Caixa Econômica Federal, tendo como: - **Credora: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira, constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n° 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 03/04, em Brasília-DF, inscrita no **CNPJ/MF sob o n° 00.360.305/0001-04**, representada pelo seu escritório de negócios em São Luís-MA; - **Devedor(a)(es): CARLOS EDUARDO CRUZ PINTO**, brasileiro, solteiro, médico veterinário, portador da Carteira Funcional n° 076018-CRMV/MA, expedida em 18.03.2010, inscrito no



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**ESTADO DO MARANHÃO - COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS**  
**TERMO JUDICIÁRIO DE PAÇO DO LUMIAR**  
**1º OFÍCIO EXTRAJUDICIAL DE PAÇO DO LUMIAR-MA**

Av. 13, Quadra 158, nº 03 - Conjunto Maiobão - Paço do Lumiar-MA  
Whatsapp: (98) 99157-0881

**Felipe Madruga Truccolo**  
**Tabelião e Registrador**

CPF nº 878.752.253-53, residente e domiciliado na Rua 08, Quadra 45, nº 20, Jardim São Cristovão, na cidade de São Luís-MA; - **Identificação do Imóvel Vinculado ao Crédito Imobiliário: 01 (um) lote de terra própria de nº 08, da Quadra 16, do Loteamento denominado "Dr. Amaral de Matos", situado na margem esquerda da Estrada São Luís-Maiobão (MA-201), neste Município, descrito e caracterizado na presente matrícula; - Garantia: Tipo - Real; Modalidade: Alienação Fiduciária; - Valor do Crédito: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); Data base: 29.09.2015; - Condição da Emissão: Integral e Cartular; - Condições Gerais da Dívida: Prazo, em meses - Inicial: 420; Remanescente: 420; Amortização: 420; Data do vencimento do primeiro encargo: 25.10.2015; Valores, em reais: Total da dívida: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais); Garantia: R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais); Total da parcela: R\$ 2.073,08 (dois mil e setenta e três reais e oito centavos); Seguro de morte e invalidez permanente: R\$ 35,60; Seguro de danos físicos ao imóvel: R\$ 25,66; Taxa de juros: nominal 9,0638% a.a. e efetiva 9,4500% a.a.; Forma de reajuste: Anual; Taxa de juros: moratórios 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso e remuneratórios 9,0638% a.a.; Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais; Local de pagamento: São Luís-MA. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 05 de outubro de 2015. Eu, Maria Marlene dos Reis Borges, Tabeliã e Registradora Substituta que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Conforme tabela unificada de custas e emolumentos, Código 16.3, o valor dos emolumentos foi cobrado com base no valor do financiamento, ou seja, R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), com percentuais de desconto de 50% (cinquenta por cento), no âmbito do SFH - Sistema Financeiro de Habitação. Emol. R\$ 694,37. Ferc R\$ 20,82. Total R\$ 715,20.**



-----

**Av. nº 06 - Mat. nº 20.955.** Em 26 de dezembro de 2023. Protocolo nº 76.503, em 14/12/2023. Selo nº **PRENOT031534LJC1IWU6HJYPOZ76.** Av. nº 06. Selo nº **AVERBA0315348CCABPC7LKN83R02.** - **Consolidação:** Nos termos do requerimento, datado em 13.11.2023, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor/fiduciante, intimado conforme documentos que instruem o procedimento de notificação protocolado nesta serventia sob nº 74.318, foi consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. Foi apresentada a guia do ITBI paga em 08.11.2023, no valor de R\$

10.519,21 (dez mil e quinhentos e dezenove reais e vinte e um centavos). A referida guia foi devidamente confirmada, no site da Prefeitura de Paço do Lumiar, através da inscrição imobiliária de nº 01.0185.3451.0017.0001. O referido é verdade e dou fé. Paço do Lumiar-MA, 26 de dezembro de 2023. Eu, *Stephanny Laiane Paz de Carvalho*, Escrevente Autorizada que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso. Emol. R\$ 2.751,08. FERC R\$ 82,53. FEMP R\$ 110,04. FADEP R\$ 110,04. Total R\$ 3.053,69. Eu, Escrevente Autorizada, que confiro, dato e assino. O referido é verdade e dou fé. Emols. R\$ 96,19; Ferc R\$ 2,86; FEMP R\$ 3,82; FADEP R\$ 3,82; Total R\$ 106,69.

**Paço do Lumiar-MA, 05 de janeiro de 2024**

**Stephanny Laiane Paz de Carvalho**  
Escrevente Autorizada

<p>Poder Judiciário - TJMA <b>Selo: CERINT031534BSL64WUHZKKGNN86</b> 05/01/2024 09:35:34, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Total R\$ 88,99 Emol R\$ 80,19 FERC R\$ 2,40 FADEP R\$ 3,20 FEMP R\$ 3,20 Consulte em <a href="https://selo.tjma.jus.br">https://selo.tjma.jus.br</a></p>	
<p>Poder Judiciário - TJMA <b>Selo: CERELE031534MP828ZUZZ3ABIJ27</b> 05/01/2024 09:38:52, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Total R\$ 17,70 Emol R\$ 16,00 FERC R\$ 0,46 FADEP R\$ 0,62 FEMP R\$ 0,62 Consulte em <a href="https://selo.tjma.jus.br">https://selo.tjma.jus.br</a></p>	



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PMR2Z-3NFHZ-9PVH8-FFSQW

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Stephanny Laiane Paz de Carvalho (CPF \*\*\*.756.333-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/PMR2Z-3NFHZ-9PVH8-FFSQW>

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

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