



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

Tel.: (98) 3224-3488 /  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 desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 93755 - CNM: **031468.2.0093755-45**, registro com o seguinte teor:

Imóvel constituído do lote de terreno próprio sob o nº **15-A**, Rua 21, da Quadra nº**04**, do Loteamento denominado "**ALTOS DO TURÚ I**", 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, medindo 7,50m, limita-se com a Rua 21; Lateral direita, medindo 30,00m, limita-se com o lote nº 15-B; Lateral esquerda, medindo 30,00m, limita-se com o lote nº 16-B; Fundo do terreno medindo 7,50m, limita-se com o lote nº 26-A; com uma configuração geométrica de um retângulo com área de 225,00m², com perímetro de 75,00m. O presente Desmembramento foi feito conforme Autorização de Desmembramento Processo nº 2014/2015 - SEMREC, datada de 09 de junho de 2015, emitida pela Prefeitura de São José de Ribamar/MA, assinada pelo Chefe de Departamento de Fiscalização da Secretária Municipal da Receita, Urbanismo e do Patrimônio Público Imobiliário, Antônio Augusto Costa Aranha. **PROPRIETÁRIO: R C F REZENDE CONSTRUÇÕES - ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 09.240.673/0001-93, com sede na Rua das Macaúbas ou Avenças, nº 22, Quadra 15, São Francisco, em São Luis/MA, neste ato representada pelo seu titular, Raphael Costa Ferreira Rezende, brasileiro, casado, empresário, natural de São Luis/MA, nascido em 30/07/1982, portador da Cédula de Identidade nº 000060347398-2-SESPDG/MA, expedida em 01/06/2011 e CPF nº 668.249.313-49, residente e domiciliado na Avenida Neiva Moreira/Av. 02, s/nº - Grand Park, Parque das Árvores, Aptº. 208, Torre Ipê, Calhau, em São Luis/MA. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob a matrícula nº 93.731, ficha nº 01, do Livro nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 13 de julho de 2015. Cód.:16.2 R\$ 50,70; Ferc: R\$ 1,50. Ato nº 79.925. Selo nº21536713. (ASS): Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 93.755 - Certifico que a proprietária **R C F REZENDE CONSTRUÇÕES - ME**, acima qualificada, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme **Alvará de Construção nº 3785/2015**, datado de 21/08/2015 e **Carta de Habite-se nº 3449/2015**, datado de 28/10/2015, fez um levantamento de construção residencial, para fins de regularização de obra existente contendo: GARAGEM, SALA DE ESTAR/JANTAR, UM QUARTO SIMPLES, UMA SUITE COM WC, WC/LAVABO, COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO. EM 01 PAVIMENTO. Com área total de 59,90m², em cuja construção foi gasto a quantia de **R\$ 60.000,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 28 de dezembro de 2015. Cód. 16.22.1. Emolumentos: R\$ 364,20; Ferc: R\$ 10,90. Protocolo nº 90.886. Selo nº 22494219. (ASS): Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 93.755 - Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, conforme contrato nº 8.4444.1396890-2, 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



**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

Tel.: (98) 3224-3488 / Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

de 1966, passado na cidade de São Luís/MA, 17 de novembro de 2016. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): **RAQUEL FERREIRA BARROSO PESTANA**, de nacionalidade brasileira, casada, nascida em 06/06/1972, portadora da cédula de identidade RG nº 0446148820121 SSP/MA emitida em 10/04/2012, e inscrita no CPF/MF sob o nº 716.953.893-87, residente e domiciliada na R BARAO DE ITAPARY CJT BANCARIOS, 102, BL, F, CENTRO, São Luis/MA, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, seu cônjuge **FABIO URUBATAN DE DEUS ALVES PESTANA**, de nacionalidade brasileira, casado, **SERVIDOR PUBLICO MUNICIPAL**, nascido em 17/06/1972, portador da cédula de identidade RG nº 216990720022 SSP/MA emitida em 02/08/2002, e inscrito no CPF/MF sob o nº 707.075.103-68, residente e domiciliado na R BARAO DE ITAPARY CJT BANCARIOS, 102, BL, F, CENTRO, São Luis/MA, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens. Na compra feita a R C F REZENDE CONSTRUÇÕES ME, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 09.240.673/0001-93, com sede na RUA DAS AVENÇAS, 22, QD 15, RENASCENÇA, São Luis/MA, tendo ainda como Credora Fiduciária - Caixa Econômica Federal - CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04. Valor da Compra e Venda e Forma de Pagamento: O valor da compra e venda é de R\$ 141.000,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 126.900,00; Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$ 0,00; Recursos próprios R\$ 14.100,00; Utilização do saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 0,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 28 de novembro de 2016. (ASS): Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - **MATRÍCULA Nº 93.755** - 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 Comprador e Devedor/Fiduciante: **RAQUEL FERREIRA BARROSO PESTANA e FABIO URUBATAN DE DEUS ALVES PESTANA**, acima qualificados, aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; Valor Total da Dívida: R\$ 126.900,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 141.000,00; Prazos Total: 360; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 8.1600; Efetiva: 8.4722; Prestação (a+j): R\$ 1.282,43; Taxa de Administração: R\$ 25,00; Seguros: R\$ 42,02; TOTAL: R\$ 1.282,43. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/12/2016; Reajuste dos Encargos: De acordo com Item 4. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, DAM nº 102931690, no valor de R\$ 4.230,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 28 de novembro de 2016. Emolumentos: Cód. 16.3.16, R\$ 986,40; Ferc: R\$ 29,60; Cód. 16.3.16, R\$ 986,40; Ferc: R\$ 29,60. Protocolo: 106.923. Selos nº 24409518, 24409519. (ASS): Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

AV. 04 - MAT. 93755 - PROT. 202.346 - DATA: 31/07/2026 – (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 **1.0003.207.03.0359.0001/1052787**. Cód. 16.22.2. 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 **AVESVD031468BPCUD7D2A0LA9899**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 31 de julho de 2026. **KP**. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de



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

Tel.: (98) 3224-3488 / Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

Souza – Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.05 / MAT. 93755 - PROT. 200.346 - DATA: 31/072026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 16/10/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 10191, no valor de R\$ 3.152,41 pago em 08/10/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 149.701,43 (Cento e quarenta e nove mil, setecentos e um reais e quarenta e três 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. Os fiduciários: **RAQUEL FERREIRA BARROSO PESTANA, CPF: 716.953.893-87 e FABIO URUBATAN DE DEUS ALVES PESTANA**, já qualificados no **R-02**, foram intimados 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: **AVERBA031468QS8DNIM0LNLTXXQ41. KP.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 31 de julho de 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/MA, 31 de julho de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA
Selo: CERINT031468UH6UIVDJ3GA4GC22
31/07/2026 10:55:32, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL
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>



Poder Judiciário – TJMA
Selo: CERELE031468FFHW3844RVIKTM92
31/07/2026 10:56:25, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL
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>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 92PBB-U3UB5-E7PGN-ENJTP

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/92PBB-U3UB5-E7PGN-ENJTP>

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

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