

ESTADO DO MARANHÃO

COMARCA DE SÃO LUÍS

CNM

3º Registro de Imóveis

162743.2.0013530-46

Matrícula

13.530

Livro

2

Ficha

01

REGISTRO GERAL

21 de janeiro de 2025

IMÓVEL URBANO: Apartamento n.º 03, Bloco 02, integrante do empreendimento residencial em construção denominado "CONDOMÍNIO RESERVA DOS BURITIS", localizado no domínio útil do terreno foreiro à União, situado na Avenida Deputado Luís Eduardo Magalhães, n.º 10, Bairro Calhau, neste município de São Luís/MA, assim descrito: Localizado com frente para a circulação interna do bloco e mede 12,13m, lateral direita limita-se com o apartamento 01 e mede 6,55m, fundos limita-se com a área ajardinada e a via local 02 do condomínio e mede 12,13m, lateral esquerda limita-se com o hall de acesso e elevador do bloco e mede 6,55m. Possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala de estar/jantar, uma suíte, dois quartos, um banheiro social, cozinha, área de serviço e laje para ar-condicionado - áreas: área privativa real de 70,71m² (Setenta metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), área de uso comum real de 21,23m², perfazendo uma área total real de 91,94m², ou uma área equivalente de construção igual a 90,15m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 136,42m² ou 0,00473. Plantas devidamente aprovadas pela Prefeitura Municipal de São Luís/MA, no processo administrativo n.º 220/40617/21, em 22/10/2021; Memorial Descritivo, assinado com firma reconhecida pela responsável técnica Ana Carolina Leda Alves da Costa, Arquiteta e Urbanista, CAU: A948071; e guia do Registro de Responsabilidade Técnica - RRT n.º SI10203275R03CT001, emitido pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR, responsável técnico Francisco Cabral Aprigio, Arquiteto e Urbanista, CAU: A478644, isento de pagamento, registrada em 17/09/2021.

PROPRIETÁRIO: CARLOS AUGUSTO LIMA ANDRADE, brasileiro, divorciado, corretor de imóveis, seguros, títulos e valores, portador da CNH n.º 04544744822 DETRAN/MA e inscrito no CPF/MF sob o n.º 045.380.403-98, residente e domiciliado na R. Doutor Salomao, 8, Anjo da Guarda, em São Luís/MA.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08110466013100590.

REGISTRO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL (RIP): 0921011771291.

REGISTRO ANTERIOR: n.º 06, da matrícula sob o CNM n.º 162743.2.0004849-93, em 04 de novembro de 2022, desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA. Tomou o protocolo n.º 20.036, do livro n.º 1 desta Serventia, em 06/12/2024.

SELO DE FISCALIZAÇÃO ISENTO: MATRIC162743FZ2B1K4DB85J7Y41. Emolumentos: Isento de emolumentos nos termos do art. 495, § 2º, do Provimento n.º 16/2022, alterado pelo art. 1º, do Provimento n.º 31/2023, ambos da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão. O referido é verdade e dou fé.

AV-01. Mat. 13.530. Prot. n.º 20.036, 06 de dezembro de 2024. Data da averbação: 21 de janeiro de 2025 - AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DO REGIME DE AFETAÇÃO: Promove-se à presente averbação para constar o Regime de Afetação, nos termos da averbação sob o n.º 02, da matrícula sob o CNM n.º 162743.2.0004849-93, em 19/04/2022, desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, contendo o seguinte teor: "Procede-se à presente averbação de transporte para constar que a proprietária e incorporadora NIÁGARA EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, representada por seu administrador Severino Francisco Cabral, submeteu a Incorporação Imobiliária do empreendimento denominado CONDOMÍNIO RESERVA DOS BURITIS, objeto do registro n.º 05, em 10/12/2021, e rerratificada na averbação sob o n.º 09, em 15/03/2022, ambos da matrícula (CNM) n.º 162743.2.0000067-83, desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, nos termos dos artigos 31-A e seguintes, da lei federal n.º 4.591, de 16/12/1.964, o qual foi averbado sob o n.º 10, da matrícula já mencionada.". **SELO DE FISCALIZAÇÃO ISENTO:** AVESVD162743EBVVPB44Z89YNA48. Emolumentos: Isento de

162743.2.0013530-46

Continuação

emolumentos nos termos do art. 495, § 2º, do Provimento n.º 16/2022, alterado pelo art. 1º, do Provimento n.º 31/2023, ambos da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão. O referido é verdade e dou fé.

AV-02. Mat. 13.530. Prot. n.º 20.036, 06 de dezembro de 2024. Data da averbação: 21 de janeiro de 2025 - AVERBAÇÃO DE ÔNUS ANTERIOR: Conforme art. 521, do Provimento n.º 16/2022, da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão, fica averbada a existência de ônus anterior, que grava o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do registro sob o n.º 07, da matrícula sob o CNM n.º 162743.2.0004849-93, em 04/11/2022, desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, contendo o seguinte teor: “**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo Instrumento Particular referido no registro n.º 06, **CARLOS AUGUSTO LIMA ANDRADE**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de **R\$252.450,00 (Duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais)**, prazo de construção: 13/06/2025, prazo de amortização 420 meses, pagável por meio de 420 parcelas, mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante – SAC/TR, juros à taxa anual nominal de 8,6395% (taxa balcão), efetiva de 8,9900% (taxa balcão), e juros à taxa mensal nominal de 0,7176% (taxa balcão), efetiva de 0,7200% (taxa balcão), sendo o valor do encargo mensal total de R\$2.509,35 (taxa de juros balcão), vencendo-se a primeira parcela em 10/08/2022 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato. **CONDIÇÕES:** A modalidade do financiamento é para aquisição de terreno e imóvel em construção, com origem dos recursos SBPE, com enquadramento no SFH (Sistema Financeiro de Habitação). **Valor De Avaliação Do Imóvel Para Fins De Público-Leilão:** R\$280.500,00 (Duzentos e oitenta mil e quinhentos reais), com critério de revisão do valor conforme cláusula 22.1, inciso I, do título. **Prazo de Carência para expedição da intimação:** 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme cláusula 18 do título. Foi arquivada uma via do título nesta Serventia.”. **SELO DE FISCALIZAÇÃO ISENTO:** AVESVD162743GV9N9KVZXHIXSC24. Emolumentos: Isento de emolumentos nos termos do art. 495, § 2º, do Provimento n.º 16/2022, alterado pelo art. 1º, do Provimento n.º 31/2023, ambos da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão. O referido é verdade e dou fé.

AV-03. Mat. 13.530. Prot. n.º 20.036, 06 de dezembro de 2024. Data da averbação: 21 de janeiro de 2025 - TRANSPORTE DA CONSTRUÇÃO: Procede-se à presente averbação de transporte para constar a construção do “CONDOMÍNIO RESERVA DOS BURITIS”, averbada sob o n.º 13, da matrícula sob o CNM n.º 162743.2.0013471-29, desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, em 21 de janeiro de 2025. **OBS.:** Ficam arquivados: **1) ALVARÁ DE LICENÇA PARA HABITE-SE**, n.º 00209/2024, emitido em São Luís/MA, em 13/11/2024, pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação de São Luís/MA (SEMURH), referente à área de 19.593,95m², processo administrativo n.º 19101.000522/2024, com código verificador: 0377595 e o código CRC: F15146FC; e **2) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, referente à área de 19.593,95m², Aferição n.º 90.010.34383/71-001, Período: 22/10/2021 a 30/11/2024, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, às 08:36:34, em 04/12/2024, válida até 02/06/2025, código de controle da certidão: 34BF.7DE9.9E7E.9B66. **SELO DE FISCALIZAÇÃO ISENTO:** REGTOR162743AV94XIM1MUMAZ623. Emolumentos: Nos termos do art. 237-A, §1º, da Lei n.º 6.015/1973, após o registro da incorporação imobiliária, as averbações e os registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias das unidades autônomas eventualmente abertas. O referido é verdade e dou fé.

AV-04. Mat. 13.530. Prot. n.º 20.036, 06 de dezembro de 2024. Data da averbação: 21 de janeiro de 2025 - EXTINÇÃO DO REGIME DA AFETAÇÃO: Nos termos do art. 31-E, inciso I, da Lei n.º 4.591/1964, promove-se à presente averbação, conforme requerimento assinado em 16/12/2024,

ESTADO DO MARANHÃO**COMARCA DE SÃO LUÍS**

CNM

3º Registro de Imóveis**162743.2.0013530-46**

Matrícula

13.530

Livro

2

Ficha

02**REGISTRO GERAL**

em São Luís/MA, para constar que fica extinto o regime da afetação objeto da averbação n.º 10, da matrícula sob o CNM n.º 162743.2.0000067-83, em 19/04/2022, devidamente transportada na averbação n.º 06, da matrícula sob o CNM n.º 162743.2.0013471-29, ambas desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, reportada na averbação sob o n.º 02, desta matrícula. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVESVD162743FR36Q54N31JHLI19. Emolumentos: R\$ 109,90. FERC: R\$ 3,29. FADEP: R\$ 4,39. FEMP: R\$ 4,39. O referido é verdade e dou fé.

AV-05. Mat. 13.530. Prot. n.º 24.866, 23 de setembro de 2025. Data da averbação: 30 de setembro de 2025 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Promove-se à presente averbação para constar o cancelamento da alienação fiduciária, atualmente transportada na averbação n.º 02, desta matrícula, nos termos da autorização constante do Termo de Quitação para Interviente Quitante – Mediante Novo Contrato de Venda e Compra, firmado pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no ato representada por Ana Carolina Nepomuceno Silva, arquivado nesta Serventia. **CÓDIGO HASH CNIB:** 5zq581rtaa; meysyvpjlm. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVECAN162743SE3FGXMMQU6AIY15. Emolumentos: R\$ 115,22. FERC: R\$ 3,45. FADEP: R\$ 4,60. FEMP: R\$ 4,60. O referido é verdade e dou fé.

R-06. Mat. 13.530. Prot. n.º 24.868, 23 de setembro de 2025. Data do registro: 20 de outubro de 2025 - VENDA E COMPRA: OUTORGANTE VENDEDOR: CARLOS AUGUSTO LIMA ANDRADE, autônomo, residente e domiciliado na Rua Doutor Salomao, n.º 8, Fumacê, em São Luís/MA. **OUTORGADOS COMPRADORES: ARNALDO LISBOA CARDOSO**, inscrito no CPF/MF sob o n.º 515.407.463-72, e seu cônjuge **JOZILENE FIDELES CAMELO CARDOSO**, inscrita no CPF/MF sob o n.º 493.678.463-04, brasileiros, empresários, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, em 20/01/1994, residentes e domiciliados na Avenida A, n.º 4, Conjunto Manoel Beckman, em São Luís/MA. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Compra e Venda.** Instrumento Particular n.º 10198237209, com efeito de Escritura Pública, datado de 25/08/2025.

Valor de Compra e Venda e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto do contrato é de R\$800.000,00, composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento: R\$528.000,00. Recursos próprios: R\$272.000,00. **OBS.:** Certidão de ITBI n.º 92120251418337, valor do imposto recolhido R\$ 15.250,00, pago em 18/09/2025. Valor de avaliação fiscal do imóvel: R\$800.000,00. Certidão de Autorização para Transferência – CAT n.º 006916686-20, emitida em 03/10/2025, laudêmio pago no valor de R\$257,72. **CONDIÇÕES:** Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. **EMITIDA A DOI E DOITU.** **CÓDIGO HASH CNIB:** z9pggnwzf9; nc8edd9077; tw56k0edg0. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** REGAVD162743KNAQY3MDGMHRKQ11. Emolumentos: R\$ 11.699,89. FERC: R\$ 350,99. FADEP: R\$ 467,99. FEMP: R\$ 467,99. O referido é verdade e dou fé.

R-07. Mat. 13.530. Prot. n.º 24.868, 23 de setembro de 2025. Data do registro: 20 de outubro de 2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Por Instrumento Particular referido no registro n.º 06, **ARNALDO LISBOA CARDOSO** e seu cônjuge **JOZILENE FIDELES CAMELO CARDOSO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, n.º 100, Torre Olavo Setúbal, São Paulo/SP, para garantia da dívida no valor de **R\$528.000,00**, prazo de amortização 318 meses, pagável por meio de 318 parcelas, mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização Constante - SAC, com taxa anual efetiva de juros de 13,99% e nominal de 13,1658%, Taxa efetiva anual de juros com benefício 12,6900%, Taxa nominal anual de juros com benefício 12,0067%, Taxa efetiva mensal de juros 1,0971%, Taxa nominal mensal de juros 1,0360%, Taxa efetiva mensal de juros com

162743.2.0013530-46

Continuação

benefício 1,0005%, Taxa nominal mensal de juros com benefício 1,0005%, Custo efetivo total (CET) anual – taxa de juros 15,1800%, e de 14,4000% (com benefício); Custo efetivo total (CET) mensal – taxa de juros: 1,1800%, e de 1,1300% (com benefício), sendo o valor do encargo mensal total de R\$ 7.417,64, vencendo-se a primeira parcela em 25/09/2025 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato, vencendo-se a última parcela em 25/02/2052. **Valor De Avaliação Do Imóvel Para Fins De Público-Leilão:** R\$660.000,00. **Prazo de Carência para expedição da intimação:** 30 dias. Foi arquivada uma via do título nesta Serventia. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** REGAVD162743U06P00MGIIV95U56. Emolumentos: R\$ 9.359,37. FERC: R\$ 280,78. FADEP: R\$ 374,37. FEMP: R\$ 374,37. O referido é verdade e dou fé.

AV-8. Mat. 13.530. Prot. n.º 30.866, 03 de julho de 2026. Data da averbação: 26 de agosto de 2026 - RATIFICAÇÃO DE ATOS ANTERIORES: Procede-se à presente averbação para constar a alteração na forma de visualização dos atos desta matrícula, em razão da mudança do sistema de informática, realizado em 10/11/2025, mantendo-se inalterado o conteúdo dos atos anteriormente lançados, os quais ficam por esta ratificados. **SELO DE FISCALIZAÇÃO ISENTO:** AVESVD162743TJNTJWV0MFXJFW01. Emolumentos: Isento de emolumentos nos termos do art. 8º da Lei Estadual n.º 9.109/2009. O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente por Anne Beatriz Rodrigues Lima - Hash: HDNB-P2ML-KYKZ-6DYY

AV-9. Mat. 13.530. Prot. n.º 30.866, 03 de julho de 2026. Data da averbação: 26 de agosto de 2026 - INCLUSÃO DE DADOS DO IMÓVEL: Promove-se à presente averbação, para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o **Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) sob o n.º D4HA0V8-H**, conforme Boletim de Cadastro Imobiliário, emitido pelo município, arquivado nesta Serventia. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVESVD162743IMYGQ5V8RW4KWK92. Emolumentos: R\$ 120,03. FERC: R\$ 3,60. FADEP: R\$ 4,80. FEMP: R\$ 4,80. FERRFIS: R\$ 1,20. O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente por Anne Beatriz Rodrigues Lima - Hash: 8J6B-X685-TLK4-WGZQ

AV-10. Mat. 13.530. Prot. n.º 30.866, 03 de julho de 2026. Data da averbação: 26 de agosto de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Nos termos do art. 26, §7º, da Lei n.º 9.514/1997, promove-se à presente averbação, conforme requerimento assinado em Curitiba/PR, em 08/07/2026, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte do devedor/fiduciante, constante no registro sob o n.º 07, desta matrícula, para constar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em favor do credor **ITAÚ UNIBANCOS/A**, já qualificado. **OBS.:** Certidão de ITBI n.º 92120261428051, valor de imposto recolhido R\$18.000,00, pago em 30/06/2026. Valor de avaliação fiscal do imóvel: R\$900.000,00. Certidão de Autorização para Transferência - CAT n.º 007400295-33, emitida em 19/08/2026, laudêmio pago no valor de R\$268,64. **EMITIDA A DOI E DOITU. CÓDIGO HASH CNIB:** cvgasd0wmb, 2u1vu7jbuh e zt9jt7uavt. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVERBA16274339QVKJDJVNPIJK61. Emolumentos: R\$ 7.369,77. FERC: R\$ 221,09. FADEP: R\$ 294,79. FEMP: R\$ 294,79. FERRFIS: R\$ 73,70. O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente por Anne Beatriz Rodrigues Lima - Hash: 4TZZ-FAVS-APHP-GBQZ