



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

CERTIDÃO DE 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 107150 - CNM nº 031468.2.0107150-18, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construída a **Casa nº 009**, da **Quadra nº 01**, Tipo Padrão, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS V**, localizado na Estrada de Ribamar / Estrada da Boa Viagem, s/nº, ÁREA 02, Pinday, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possui as seguintes dimensões, limites e área: Casa 009 - Quadra 01 - Módulo II - Padrão – Localizada no terreno com formato regular, com frente para Rua F e mede 10,00m, lateral direita limita-se com Casa 008 e mede 15,00m, lateral esquerda limita-se com Casa 010 e mede 15,00m, fundos limita-se com Casa 029 e mede 10,00m, totalizando 150,00m² de área de terreno de uso exclusivo. Possui as seguintes dependências e áreas Sala de estar/ jantar, hall, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda - áreas: privativa real de 48,59 m², área de uso comum real de 25,57 m², perfazendo uma área total real de 74,16m², ou uma área equivalente de construção igual a 54,34m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 105,75m² ou 0,2198%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, empresa de construção civil, sediada nesta capital na Avenida Colares Moreira, nº 01, Quadra 06, Bairro Renascença, São Luís/MA, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 06.699.029/0001-90, Inscrição Estadual No. 12322259-1, neste ato representado por Parmênio Mesquita de Carvalho, brasileiro, portador do RG nº 20069552002-3 e CPF nº 007.913.003-82, residente e domiciliado em São Luís/MA. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob a matrícula nº 101.769, do Livro de Fichas de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de março de 2020. Emolumentos: Cód. 16.2 R\$ 32,50, Ferc: R\$ 1,00. Protocolo nº 126.538. Selo nº MATRIC031468YTA4LBTHS1NNRA27. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 107.150 - (HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU) - Certifico que a vista do Contrato Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, que entre si celebram a CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Nº 8.7877.0882621-4**, com força de escritura pública, lavrado na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64, passado em São Luís/MA, em data de 30 de junho de 2020, que consta como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19/02/1973, com sede no Setor Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente CAIXA. **DEVEDORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 06.699.029/0001-90, com sede na Av. Colares Moreira, 01, Quadra



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

46, Jardim Renascença, São Luís/MA, neste ato representada por **PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens, empresário, Identidade nº 200695520023 SSP/MA e CPF nº 007.913.003-82, residente e domiciliado em São Luís/MA, doravante denominada simplesmente **DEVEDORA**. **FIADORES: CAPP PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ(MF) número 22.868.990/0001-17, com sede na Av. Coronel Colares Moreira, Sala 03 Térreo, 01, Jardim Renascença, São Luís/MA, neste ato representada por **PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO**, acima qualificado, e **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, de nacionalidade brasileira, casada, proprietária de estabelecimento de prestação de serviços, nascida em 13/01/1956, portadora da cédula de identidade RG nº 00077282918 DETRAN/MA emitida em 23/03/2017, e inscrita no CPF/MF sob o nº 489.690.363-34, residente e domiciliada na Avenida São Marcos, 77, Ed. Tower, Ponta D'Areia, São Luís/MA e **PARMÊNIO MESQUITA DE CARVALHO**, de nacionalidade brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 200695520023 GEJUSPC/MA, e inscrito no CPF/MF sob o nº 007.913.003-82, residente e domiciliado na Rua dos Caetés, Qd 22, 07-b, Calhau, São Luís/MA, doravante denominados simplesmente **FIADORES**. **CONSTRUTORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente Construtora. **DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO: Empreendimento CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS V – Módulo II. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 17.071.982,43 (dezessete milhões, setenta e um mil, novecentos e oitenta e dois reais e quarenta e três centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS V – Módulo II**, composto de 214 unidades, situado no endereço Estrada de Ribamar/ Estrada de Boa Viagem, s/nº, bairro Pinday, em São José de Ribamar/MA, objeto constante desta matrícula. **PRAZO TOTAL EM: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses; TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 24.503.000,00. ENCARGOS À VISTA E NA FASE DA CONSTRUÇÃO - Parágrafo Primeiro** - Durante a fase da construção serão devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 8,0000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3000% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS vigentes na data de aniversário deste contrato. **GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, a **DEVEDORA** dá à **CAIXA**, em "primeira e especial hipoteca", transferível a terceiros, futuras unidades autônomas, integrante do **CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS V – Módulo II**, composto de 214 unidades, situado no endereço Estrada de Ribamar/ Estrada de Boa Viagem, s/nº, bairro Pinday, em São José de Ribamar/MA, conforme características da unidade descrita nesta matrícula. Certifico mais que o valor do crédito acima citado e demais obrigações do contrato ora registrado, serão compartilhados com mais unidades residenciais do mesmo condomínio. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12 de agosto de 2020. Emolumentos: Cód. 16.3.1 R\$ 35,62, Ferc. R\$ 1,07. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 1,42; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 1,42 (Beneficiário do PMCMV).



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

Emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 145.695. Selo nº REGAVD0314680KVMS82Y3QNVQO78. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 107.150 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA) -

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, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada dos FGTS dos Devedores, conforme contrato nº **8.7877.0899861-9**, passado em São Luís/MA, em data de 21 de agosto de 2020, emitido pela Credora a Caixa Econômica Federal - CEF, arquivado neste cartório, fica cancelada a hipoteca (Registro nº 01), que gravava o imóvel objeto desta matrícula em virtude da Vendedora **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, já haver liquidado com a dívida junto à credora - CEF. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de outubro de 2020. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 56,40, Ferc: R\$ 1,70; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 2,26; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 2,26. Protocolo nº 147.619. Selo: AVECAN031468WNOZ7LK315L8DO21. (ASS) Cleilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 107.150 -

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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(es), conforme **contrato nº 8.7877.0899861-9**, 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 maio de 1966, passado na cidade de São Luís/MA, 21 de agosto de 2020. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): MAYKON DOS ANJOS CAMARA**, de nacionalidade brasileira, solteiro, mecânico de manutenção montador preparador operador de maq e aparelhos prod indust, portador da cédula de identidade RG nº 0342548020074 SSP/MA emitida em 13/11/2012 e inscrito no CPF/MF sob o nº 604.182.243-40, nascido aos onze (11) dias do mês de março (03) do ano de um mil e novecentos e noventa e dois (1992), residente e domiciliado à Rua Abacateiro, nº 2, Qd 19, Pontal da Ilha, São Raimundo, São Luís/MA. **Tendo como Alienante(s): CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.699.029/0001-90, sito a Av. Cel. Colares Moreira, 01, QD 46, Renascença, São Luís/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. Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: PRICE. Valor de Composição dos Recursos: O Valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é R\$ 114.500,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 91.556,00; Recursos Próprios: R\$



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

6.100,00; Valor dos Recursos da conta Vinculada de FGTS R\$ 10.800,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 6.044,00; Valor da aquisição do Terreno: R\$ 7.978,43. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de outubro de 2020. Protocolo nº 147.619. Emolumentos: Cód. 16.3.16. R\$ 911,00; Ferc: R\$ 27,35; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 36,44; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 36,44. Selo: REGAVD031468KIDUWE24LE9D5S34. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 107.150 - 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(a) Comprador (a) e Devedor(a)/Fiduciante: **MAYKON DOS ANJOS CAMARA**, acima qualificado(a), aliena á CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): R\$ 91.556,00; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 114.500,00; Prazo total em meses: Construção/ Legalização: 31/07/2023; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros % (a.a) Nominal: 5,5000%; Efetiva – 5,6407%; Encargos financeiros: De acordo com o item 5; Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j) R\$ 519,84; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro R\$ 17,52; Total R\$ 537,36; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 20/09/2020; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6.3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). Tarifa de Administração: R\$ 3.825,18; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 15.174,82. 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 28255340200054315, no valor de R\$ 3.435,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de outubro de 2020. Emolumentos: Cód. 16.3.15. R\$ 728,50; Ferc: R\$ 21,85; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 29,14; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 29,14. Protocolo: 147.619. Selo: REGAVD031468P7YZZ9KPL8BIVG15. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 05 - MAT. Nº 107.150. Prot.: 163.976. Data: 06/10/2022 - Certifico a requerimento da construtora **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 4642/2018, expedido em 05 de junho de 2020, Carta de Habite-se nº 5661/2022, datada de 30 de agosto de 2022 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, fez construir junto a esta matrícula a **Casa nº 009, Quadra 1 – Módulo II - Padrão, integrante do Condomínio Village dos Pássaros V**, a qual possui as seguintes dependências e área: Sala de estar/jantar, hall, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda, com área construída de 48,59m². O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 28 de maio de 2024. Emolumentos: Cód. 16.22.2. R\$ 49,93; Ferc: R\$ 1,50; FADEP: R\$ 2,00 e FEMP: R\$ 2,00.



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

Selo nº **AVESVD031468LLZ0LWURQ3EUHN84**. (Ass.) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto.

AV - 06 / MAT. 107.150 – PROT. 187.420 DATA: 20/01/2025 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 16/01/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 52803, no valor de R\$ 2.385,58 pago em 15/01/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 119.278,99 (cento e dezenove mil e duzentos e setenta e oito reais e noventa e nove 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 **MAYKON DOS ANJOS CAMARA**, 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. Consulta realizada na Central de Indisponibilidade de Bens, em data de 20/02/2025 às 10:49:15 consoante Código Hash: zkejjzurf9, em nome de MAYKON DOS ANJOS CAMARA, CPF nº 604.182.243-40, Resultado Negativo e comunicado as partes desta transação. Cód. 16.43; Emolumentos R\$ 981,16 FERC R\$ 29,43 FADEP R\$ 39,24 FEMP R\$ 39,24 Selo: AVERBA031468F0BR3BVJKQVYOW61. (SB) O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 20 de fevereiro de 2025. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza, Oficial Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERINT03146860SHTUM51LZJAM51**

20/02/2025 10:52:36, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Total R\$ 96,90 Emol R\$ 87,31 FERC R\$ 2,61 FADEP R\$ 3,49 FEMP R\$ 3,49 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE0314680J5TXOMT9SMD4U37**

20/02/2025 10:52:55, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Total R\$ 9,64 Emol R\$ 8,70 FERC R\$ 0,26 FADEP R\$ 0,34 FEMP R\$ 0,34 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



São José de Ribamar/MA, 20 de fevereiro de 2025.

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9QUDN-ACE2L-URAXK-9V5UU

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/9QUDN-ACE2L-URAXK-9V5UU>

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

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