



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

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 95455 - CNM nº 031468.2.0095455-86, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **208**, situado no Bloco nº **03 - MISTO**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**", localizado em terreno próprio, desmembrada de área maior, Área 02, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características: APARTAMENTO 208 – BLOCO 03- MISTO– Localizado no segundo pavimento com frente para o Bloco 02 e mede 10,27m, lateral direita defronta-se com as Vias Internas e mede 4,30m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 207 e mede 5,85m, fundos limita-se com Hall de Entrada do Bloco e mede 8,47m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: varanda gourmet, sala de estar/jantar, quarto, suíte, WC suíte, WC social, cozinha e área de serviço - áreas: privativa real de 57,23 m², área de uso comum real de 12,78m², perfazendo uma área total real de 70,01m² ou uma área equivalente de construção igual a 66,49m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 59,52m² ou 0,2976%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, firma estabelecida na Av. Cel. Colares Moreira, quadra 46, No. 01 - Bairro Renascença I, São Luís/MA, CNPJ sob o nº **06.699.029/0001-90**, Inscrição Estadual No. **12.077.181-0**. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 78.702, às folhas nº 042, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2-K/K, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 01 de março de 2016. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 28,15, Ferc: R\$ 0,85. Protocolo nº 95.144. Selo nº 22872223. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 95.455 - (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 por Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com força de escritura pública, lavrado na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND VILLAGE ARAÇAGY II**, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, que reger-se-á consoante as seguintes cláusulas e condições, passado em São Luís/MA, em data de 13 de junho de 2016, que consta como **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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,



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente CAIXA. **DEVEDORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES**, inscrita no CNPJ/MF nº 06.699.029/0001-90, com sede à Avenida Cel. Colares Moreira, 1, Qd. 46, Renascença, São Luís/MA, neste ato representada pelo seu sócio PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO, brasileiro, casado, empresário, Identidade nº 200695520002 SSP/MA e CPF nº 007.913.003-82, residentes e domiciliados à Avenida Bahia G Village Turú II, 66, Turú, em São Luís/MA, doravante denominados simplesmente Devedores. **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, representada na conformidade da cláusula Sexta de seu Contrato Social registrado em 11/12/2015 sob o nº 21 2 0090607-8, em sessão de 22/09/2015 pelo sócio 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; **PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO**, acima qualificado e **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, brasileira, empresária, Identidade RG nº 170022620014 SSP/MA e CPF nº 489.690.363-24, residentes e domiciliados à Avenida São Marcos, 77, Ed. Tower, Apt. 600, Ponta D'Areia, em São Luís/MA, doravante denominados simplesmente FIADORES. **CONSTRUTORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente Construtora. **VALOR E OBJETIVO** - A CEF concede ao DEVEDOR, uma abertura de crédito no valor de **R\$ 19.016.755,60** (dezenove milhões, dezesseis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta centavos), com recursos do FGTS/PMCMV, com prazo de Construção/legalização: de 22 meses, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, neste município de São José de Ribamar/MA. **PRAZO** - O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses a contar do dia 1º (primeiro) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento. **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 8,2999% a.a., acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada às contas vinculadas do FGTS na data de aniversário do presente contrato. **GARANTIA HIPOTECÁRIA**: Em garantia da dívida ora confessada e demais obrigações assumidas, o DEVEDOR dá à CAIXA, em "primeira e especial hipoteca", transferível a terceiros, futuras unidades autônomas, integrante do **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, neste município de 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. Valor de avaliação do imóvel **R\$ 144500,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 11 de agosto de 2016. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 27,41, Ferc. R\$ 0,82,



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

conforme a Lei de Custas e Emolumentos, considerando ato único. Protocolo nº 104.060. Selo nº 24408513. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 95.455 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA) -

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de Habitações - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedor(es), conforme contrato nº **8.7877.0279137-0**, passado em São Luís/MA, em data de 08 de março de 2018, 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, 23 de abril de 2018. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 53,50, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 119.386. Selo nº **26845900**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA nº 95.455 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Apoio à Produção de Habitações - Recurso do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), conforme **contrato nº 8.7877.0279137-0**, 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, 08 de março de 2018. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): JOÃO MARIO MARTINS GOMES**, brasileiro, solteiro, MECANICO MANUTENÇÃO MONTADOR PREPARADOR OPEADOR DE MAQ E APARELHOS PROD INDUST, nascido em 31/07/1981, portador da cédula de identidade nº 03131575403 DETRAN/MA emitida em 19/05/2014, e inscrito no CPF/MF sob o nº 650.959.363-72, residente e domiciliado na TV PERIMETRAL NORTE, 500, BEQUIMÃO, São Luís/MA, na compra feita a **Na compra feita a 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 como Interveniente Construtora: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, acima qualificada, 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 nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto Lei nº 1.259, de 12.09.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04. 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



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

a **R\$ 160.000,00**; Recursos próprios: **R\$ 2.860,00**; Saldo da conta vinculada FGTS: **R\$ 26.790,00**; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: **R\$ 3.350,00**; Financiamento: **R\$ 128.000,00**; Valor da Compra e Venda do Terreno: **R\$ 8.184,52**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 23 de abril de 2018. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA Nº 95.455 - 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: JOÃO MARIO MARTINS GOMES**, acima qualificado, aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor Total da Dívida: **R\$ 128.000,00**; Valor da Garantia Fiduciária: **R\$ 160.000,00**; 6 - Prazo total em meses: 6.1 - de construção/legalização: **18**; 6.2 - De amortização: **360**; 7 - Taxa de Juros: 7.1 - Taxa de Juros Balcão: Nominal - **6,5000%**; Efetiva - **6,6971%**; Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o item 5.1.2. Prestação (a+j) **R\$ 809,04**; SEGURO **R\$ 42,43**; Taxa de Administração **R\$ 0,00**; TOTAL **R\$ 851,47**; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **08/04/2018**; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6.3. 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 103521511, no valor de R\$ 4.800,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 23 de abril de 2018. Protocolo nº 119.386. Emolumentos: Cod. 16.3.17. R\$ 1.350,25; Ferc: R\$ 40,50; Cod. 16.3.16. R\$ 1.079,90; Ferc: R\$ 32,40. Selos nº **26845814**, **26845815**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 95.455 - Certifico a requerimento da proprietária **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 3533/2015, expedido em 24/11/2017 e Carta de Habite-se nº 4106/2018, datada de 25 de janeiro de 2018 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000522018-88888578, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento residencial, integrante do **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, o qual possui as seguintes dependências: dois quartos, um quarto simples, uma suíte com wc, um wc social, cozinha / área de serviço, hall, varanda gourmet e sala de estar, com 47,23m², em cuja construção individual foi gasto a quantia de R\$ 48.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 30 de maio de 2018. Emolumentos: Cód. 16.22.1. R\$ 177,05, Ferc: R\$ 5,30. Protocolo nº 118.945. Selo nº 27055560. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

AVERBAÇÃO NÚMERO: 06 - MATRÍCULA NÚMERO: 95.455 - DATA: 30/08/2023 - PROTOCOLO: 172.392 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) - Certifico que a vista do Requerimento, datado de 30 de maio de 2023, assinado pelo Gerente de Centralizadora - CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, Milton Fontana, a **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, na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, número: **878770279137**, firmado em 23 de abril de 2018, com o Mutuário: **JOÃO MARIO MARTINS GOMES**, já acima qualificado, registrado sob o número: **04** desta Matrícula número: **95.455**, foi requerido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, a **"CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE"**, do Apartamento nº **208**, situado no Bloco nº **03 - MISTO**, integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN VILLAGE ARAÇAGY II"**, localizado em terreno próprio, desmembrada de área maior, Área 02, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, neste município de São José de Ribamar/MA, descrito e caracterizado nesta matrícula, em seu favor, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Valor da Consolidação: **R\$ 163.605,77 (cento e sessenta e três mil, seiscentos e cinco reais e setenta e sete centavos)**. **DO IMPOSTO** - O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - Inter Vivos - ITBI, foi pago à Prefeitura Municipal de São José de Ribamar-MA, conforme **Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº 47002**, no valor de **R\$ 3.272,12 (três mil, duzentos e setenta e dois reais e doze centavos)**, calculado sobre o **Valor de Venal da Unidade de R\$ 163.605,77 (cento e sessenta e três mil, seiscentos e cinco reais e setenta e sete centavos)**, inscrição municipal número: **1.0002.215.08.1502.0000**, emitido em 22 de junho de 2023. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, foi verificado que consta as seguintes informações: Dados Pesquisados: JOAO MARIO MARTINS GOMES - CPF: 650.959.363-72 Data e hora da pesquisa: 30/08/2023, às 15:09:06 Código Hash: c15b. 462e. 7bc2. 0f92. ea64. 902e. 61b7. 9730. c661. a4eb Responsável pela consulta: LUCIENE CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS - CPF: 017.139.653-72 Relatório emitido gratuitamente. RESULTADO: NEGATIVO.O referido é verdade e dou fé. Cód. 16.22.1; Emolumentos R\$ 1.408,32; Ferc. R\$ 42,24; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 56,33; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 56,33. **Selo: AVERBA031468PJ7KQ0LAHALHZL09.** (ASS) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

Poder Judiciário - TJMA

Selo: CERINT031468TYTLEZU65X2HV791

30/08/2023 17:12:13, Ato: 16.24.4, Parte(s): JOÃO MARIO MARTINS GOMES

Total R\$ 88,99 Emol R\$ 80,19 FERC R\$ 2,40 FADEP R\$ 3,20 FEMP R\$ 3,20 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>





**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

Poder Judiciário – TJMA
Selo: CERELE031468BGENI1CV56KKPB78
30/08/2023 17:12:35, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): JOÃO MARIO MARTINS GOMES
Total R\$ 17,70 Emol R\$ 16,00 FERC R\$ 0,46 FADEP R\$ 0,62 FEMP R\$ 0,62 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



São José de Ribamar/MA, 30 de agosto de 2023.

LUCIENE CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS
Notária e Registradora