



**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



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta
📞 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 deste cartório a meu cargo, encontrei na matrícula nº 79339, CNM Nº **031468.2.0079339-31**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº 006, situado no Bloco nº 06, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN VILLAGE ARAÇAGY I", localizado em terreno próprio, desmembrada de área maior, Área 01, situado na Estrada do Araçagy, 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 006 - BLOCO 06 - localizado no pavimento térreo com frente para o Bloco 07 e mede 8,68m, lateral direita limita-se com o Apartamento 002 e mede 5,65m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 005 e mede 5,50m, fundos limita-se com o hall de escada e mede 7,43m; possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala de estar/jantar, circulação, um dormitório, suíte, WC suíte, WC social, cozinha e área de serviço - áreas: privativa real de 55,92m², área de uso comum real de 4,79m², perfazendo uma área total real de 60,71m², ou uma área equivalente de construção igual a 60,34m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 59,01m² ou 0,2604%. PROPRIETÁRIA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, firma estabelecida na Av. Cel. Colares Moreira, quadra 46, No. 01 - Bairro Renascença I, São Luís/MA, CNPJ sob o n.º 06.699.029/0001-90, Inscrição Estadual No. 12.077.181-0. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 78.701, às folhas nº 041, 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, 10 de outubro de 2012. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 42,70 - Ferc. R\$ 1,30. Ato nº 25.247, Selo nº 16009730. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 79339 - (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, com Recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, que entre si celebram a CANOPUS CONSTRUÇÕES e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA - no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com força de escritura pública, lavrado nos termos da Lei nº 4.380, de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/66, e Decreto-Lei nº 70/66 de 21/11/1966, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº 11.977, de 07/07/2009 e as suas alterações, passado em São Luís/MA, em data de 29 de maio de 2013, 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, 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 por MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO, brasileiras, casada, empresária, Identidade nº 170022620014 SSP/MA e CPF nº 489.690.363-24 e



**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

Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

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: PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO** e sua esposa **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, acima qualificados, doravante denominado 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\$ 7.806.147,31** (sete milhões, oitocentos e seis mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e um centavos), com recursos do FGTS, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY I – Mód. II**, sito à Rodovia MA 203, 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 8,3001% 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 I" Módulo II**, situado à Rodovia MA-203, s/nº, 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 do imóvel **R\$ 115000,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 08 de novembro de 2013. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 46,13; Ferc, R\$ 1,38; Cód. 16.1 R\$ 19,10; Ferc R\$ 0,60. PMCMV emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Ato nº 49.948. Selos nºs 18116543 e 18116544. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto. (MIGRADOS DO LIVRO 2-K/M, FOLHA 141).

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRICULA Nº 79339 - Nos termos da Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário, passado na cidade de São Luís/Ma, em data de 12 de janeiro de 2015, através do qual fica cancelada a hipoteca (Modulo II) que gravava o imóvel constante desta matrícula, em virtude da proprietária **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, já haver liquidado com a dívida hipotecária junto a Credora - CEF. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 22 de janeiro de 2015. Emolumentos: Cód.: 16.22.2 R\$ 45,40, Ferc: R\$ 1,30. Protocolo nº 72950. Selo nº 20577950. (ASS): Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA Nº 78.747 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda



**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

Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, 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, 17 de outubro de 2014. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): AILTON DE SOUSA ALMEIDA, de nacionalidade brasileira, solteiro, administrador, nascido em 23/07/1970, portador da cédula de identidade RG nº 285286274 SECC/RJ emitida em 23/11/2010, e inscrito no CPF/MF sob o nº 854.152.351-91, residente e domiciliado na SETOR DE BOTAFOGO, AP 230, 316, BOTAFOGO, Rio de Janeiro/RJ. Na compra feita a Canopus Construções, 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. Valor da Compra e Venda e Forma de Pagamento: O valor da compra e venda é de 115.000,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 103.499,38; Recursos Próprios: R\$ 11.500,62; Saldo da conta Vinculada do FGTS R\$ 0,00. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 6.490,20. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12 de maio de 2015. (ASS):Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 79.339 - 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: **AILTON DE SOUSA ALMEIDA**, acima qualificada, aliena à CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: SBPE; Valor da Dívida: R\$ 103.499,38; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 115.000,00; Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses de Amortização: 420; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 8,7873; Efetiva: 9,1501; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 17/11/2014; Época de Recalculo dos Encargos: De acordo com a Cláusula Oitava. Prestação (a+j): R\$ 1.004,32; Prêmio de Seguros: R\$ 41,88; Taxa de Administração: R\$ 25,00. TOTAL: R\$ 1.071,20. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, DAM nº 101275348 valor de R\$ 3.450,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 11 de maio de 2015. Protocolo nº 78.747. Emolumentos: Cod. 16.3.15. R\$ 1.422,20; Ferc: R\$ 42,70; Cod. 16.3.15. R\$ 1.422,20; Ferc: R\$ 42,70. Selos nº 21164707, 21164708. (ASS):Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

AV.05 / MAT. 79.339 - PROT. 199.057 - DATADO 15/04/2026 - (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 **1.0002.214.08.0359.0051 / 1047701**. Cód. 16.22.2. Emol: Total R\$ 134,43 R\$ 120,03 FERC R\$ 3,60 FADEP R\$ 4,80



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
📞 Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644
e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

FEMP R\$ 4,80 FERRFIS R\$ 1,20. Selo: AVESVD031468SXNZYQVJUFOPSO81. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. **JP**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 14 de maio de 2026. (ASS.) Hayrisson Lucas Machado de Souza - Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.06 / MAT. 79.339 - PROT. 199.057 - DATA: 15/04/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 03/03/2026, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 12537, no valor de R\$ 2.559,98 pago em 26/02/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 127.998,80 (cento e vinte e sete mil, novecentos e noventa e oito reais e oitenta 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: **AILTON DE SOUSA ALMEIDA**, 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. Cód. 16.43; Total R\$ 1.144,81 Emol R\$ 1.022,15 FERC R\$ 30,66 FADEP R\$ 40,89 FEMP R\$ 40,89 FERRFIS R\$ 10,22. Selo: **AVERBA031468SIAQD5VN206YB471. JP**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 14 de maio 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, 14 de maio de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERELE031468PN0WODDFOJOAV092

14/05/2026 11:25:14, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): AILTON DE SOUSA ALMEIDA / IN01341325C, 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>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERINT031468MUVE0K4DF14AUI94

14/05/2026 11:25:10, Ato: 16.24.4, Parte(s): AILTON DE SOUSA ALMEIDA, AILTON DE SOUSA ALMEIDA / IN01341325C, 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>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EB7UL-FJDE9-C9FT6-XK49W

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/EB7UL-FJDE9-C9FT6-XK49W>

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

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