



**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 107032, CNM Nº **031468.2.0107032-81**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **206**, Bloco nº **07 (PCD) - Unidade Tipo 2**, integrante do **"CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY III**, localizado em terreno próprio, na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, Área 03, no lugar Rio Amaro, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características: APARTAMENTO 206 – BLOCO 07 (PCD) – UND. TIPO 2 – Localizado no segundo pavimento com frente para o Bloco 06 e mede 10,28m, lateral direita limita-se com o Apartamento 205 e mede 5,95m, lateral esquerda defronta-se com a Via Interna e mede 5,95m, fundos limita-se com o Hall de Entrada do Bloco e mede 8,48m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: varanda gourmet, sala de estar/jantar, quarto, wc social, suíte, wc suíte, cozinha americana e área de serviço - áreas: privativa real de 58,17 m², área de uso comum real de 15,77m², perfazendo uma área total real de 73,94m², ou uma área equivalente de construção igual a 68,32m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 67,35m² ou 0,3162%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, empresa de construção civil, sediada nesta capital na Avenida Colares Moreira, nº 01, Quadra 46, 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 Júnior, brasileiro, portador do RG nº 32716794-7 e CPF nº 774.060.443-72, conforme seus estatutos sociais. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 101.735, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 13 de fevereiro de 2020. Emolumentos: Cód. 16.2 R\$ 32,50, Ferc: R\$ 1,00. Protocolo nº 123.505. Selo nº MATRIC0314684IWSUETVXMZUZI55. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 107.032 - (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 8.7877.0882695-8, 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



**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

CNPJ(MF) número 06.699.029/0001-90, com sede na Av. Colares Moreira, 01, Quadra 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 GRAN VILLAGE ARAÇAGY III – Módulo II**. **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV**. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC)**. **VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 9.043.635,11 (nove milhões, quarenta e três mil, seiscentos e trinta e cinco reais e onze centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY III – Módulo II**, composto de 160 unidades, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, 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\$ 25.274.000,00**. **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 GRAN VILLAGE ARAÇAGY III – Módulo II**, composto de 160 unidades, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, 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, 14 de agosto de 2020. Emolumentos: Cód. 16.3.1 R\$ 47,64, Ferc. R\$ 1,43. FEMP - Lei Complementar nº



**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

221/2019 - R\$ 1,91; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 1,91 (Beneficiário do PMCMV). Emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 145.751. Selo nº REGAVD031468YGQNH2TT65YRRY21. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

VERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 107.032 - (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, conforme contrato nº **8.7877.0895736-0**, passado em São Luís/MA, em data de 04 de agosto de 2020, emitido pela Credora a Caixa Econômica Federal - CEF, arquivado nesta Serventia, 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, 29 de setembro 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 147.762. Selo: **AVECAN031468QGFVLW24RT0H1S18**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA nº 107.032 -

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, conforme contrato nº **8.7877.0895736-0**, 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, 04 de agosto de 2020. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/ Fiduciante(s): SUELEN COSTA SOUSA**, de nacionalidade brasileira, solteira, servidor público estadual, portadora da cédula de identidade Militar nº 2715 Identidade Militar/MA emitida em 26/06/2017 e inscrita no CPF/MF sob o nº 046.317.273-65, nascida aos dezessete (17) dias do mês de agosto (08) do ano de um mil e novecentos e noventa e dois (1992), residente e domiciliada à Estrada da Vitória, nº 3739, João Paulo, São Luís/MA. **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 Construtora e Fiadora: 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**

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

a **R\$ 165.000,00**; Recursos próprios: R\$ 33.000,00; Saldo da conta vinculada FGTS: R\$ 0,00; Desconto concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS: R\$ 0,00; Financiamento: **R\$ 132.000,00**; Valor da Compra e Venda do Terreno: **R\$ 7.133,58**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 29 de setembro de 2020. Emolumentos: Cód. 16.3.18 Ferj: R\$ 2.847,20; Ferc: 85,40. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 113,89; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 113,89. Protocolo nº 147.762. **Selo: REGAVD031468AZKMR5TNY18N2U45**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRICULA Nº 107.032 - 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: SUELEN COSTA SOUSA**, acima qualificada, aliena à CAIXA ECONOMICA FEDERAL, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Sistema Financeiro da Habitação - SFH. Valor da Operação: R\$ 132.000,00. Valor Total da Dívida: **R\$ 132.000,00**; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 165.000,00; Sistema de Amortização: PRICE. 6 - Prazo total em meses: 6.1 - de construção: 2023-07-04; 6.2 - De amortização: 360; 7 - Taxa de Juros: 7.1 - Taxa de Juros Balcão: Nominal - 8,1600%; Efetiva - 8,4722%; Encargos Mensal Inicial. Prestação (a+j) R\$ 988,33; SEGURO R\$ 28,84; Taxa de Administração - TA: R\$ 25,00; TOTAL R\$ 1.037,17; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 13/09/2020; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 8. 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 28255340200049907, no valor de R\$ 4.950,00, arquivado nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 29 de setembro de 2020. **JP**. Emolumentos: Cód. 16.3.17. R\$ 2.277,20; Ferc: R\$ 68,30. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 91,09; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 91,09. Protocolo nº 147.762. **Selo: REGAVD031468JGECDBT53KLF5Y16**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 06 - MAT. 107.032 - PROT. 200.679 - DATA: 12/06/2026 - (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 **1.0002.215.02.3712.0214/1093588**. Cód. 16.22.2. Emolumentos: 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 AVESVD031468BPTJOMD5RAE7VO62**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 12/06/2026. **KP**. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza - Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.07 / MAT. 107.032 - PROT. 200.679 - DATA: 12/06/2026 (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 06/05/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do



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

imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 9669, no valor de R\$ 3.455,99 pago em 25/04/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 172.754,32 (Cento e setenta e dois mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e trinta e dois 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 **SUELEN COSTA SOUSA**, 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; 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: **AVERBA031468Q7XX6VWVLIQ4UG77**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 12/06/2026. **KP.** (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, 12 de junho de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE031468AC8UDCM737VQQM54**

12/06/2026 16:16:59, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): SUELEN COSTA SOUSA | IN01222689C, 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: **CERINT031468WO68HMDH8R4RD026**

12/06/2026 16:16:59, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, SUELEN COSTA SOUSA | IN01222689C, 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: 2F2HC-JUHW8-DQRHY-SKUZ2

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/2F2HC-JUHW8-DQRHY-SKUZ2>

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

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