



**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

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 79531, CNM Nº **031468.2.0079531-37**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº 006, situado no Bloco nº 12, 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 12 - localizado no pavimento térreo com frente para Área B Remanescente 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 circulação 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 25.439, Selo nº 16009922. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 79531 - (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,



**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

casada, empresária, Identidade nº 170022620014 SSP/MA e CPF nº 489.690.363-24 e 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 50.017. Selos nºs 18116681 e 18116682. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 79531 - Certifico que a proprietária CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, acima qualificada, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 1956/2012, datado de 03/10/2013 e Carta de Habite-se nº 2886/2014, datado de 21 de agosto de 2014 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir no imóvel desta matrícula, um apartamento Residencial, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN VILLAGE ARAÇAGY**, possuindo as seguintes dependências: um quarto simples, um quarto tipo suíte com WC, um WC social/lavabo, cozinha / área de serviço, hall, varanda e sala de estar, com 48,53m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 48.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de



**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

novembro de 2014. Emolumentos: Cód. 16.22.1. R\$ 137,00; Ferc: R\$ 4,10. (Desconto concedido por se tratar de empreendimento do PMCMV). Protocolo: 69696. Selo nº 20102769. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto. **(MIGRADO DO LIVRO 2-K/N, FOLHA 33).**

REGISTRO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 79.531 - 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 – Programa Carta de Crédito FGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recurso FGTS Pessoa Física – Recursos FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos Devedores, 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, 10 de janeiro de 2014. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): **HIGINA DE SOUSA OLIVEIRA, brasileira, solteiro(a), enfermeiro e nutricionista, portador(a) da carteira de identidade CI 0202139920020 - SSP/MA, e do CPF 010.300.443-25, residente e domiciliado(s) em RUA CALIFORNIA CENTRAL PARK, 19, ARACA, em SÃO JOSE DE RIBAMAR/MA.** 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: Recursos Próprios; R\$ 20.889,87; Saldo da conta Vinculada do FGTS; R\$ 0,00; Desconto concedido pelo FGTS; R\$ 2.113,00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 91.997,13. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 6.490,20. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 02 de maio de 2014. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 79.531 - 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: **HIGINA DE SOUSA OLIVEIRA**, acima qualificada, aliena á CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor da Operação: R\$ 94.110,13; Valor do Desconto; R\$ 2.113,00; Valor da Dívida: R\$ 91.997,13; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 115.000,00; Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses de Amortização: 360; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 6,0000%; Efetiva – 6,1679%; Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o Disposto na Cláusula Sétima; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com a Cláusula Décima Segunda: Encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o Disposto na Clausula Sétima. Prestação (a+j) R\$ 715,53; Seguros: R\$ 0,00; Taxa de Administração R\$ 0,00; FGHAB R\$ 14,58; TOTAL R\$ 730,11. Certifico que foi pago o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, para



**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 Prefeitura Municipal desta cidade de São José de Ribamar/MA, através do Documento de Arrecadação Municipal – DAM nº100578583, no valor de R\$ 3.450,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 02 de maio de 2014. Ato nº 61.538. Emolumentos: Cod. 16.3.15. R\$ 668,80; Ferc: R\$ 20,10; Cod. 16.3.14. R\$ 534,90; Ferc: R\$ 16,00. Selos nº 19079676, 19079677. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 04 - MATRICULA Nº 79531 - 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 73019. Selo nº 20578019. (ASS) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

AV.06 - MAT. Nº 79.531 - PROT. Nº 199.030 - DATADO DE 14/04/2026 - RETIFICAÇÃO: Certifico que com base no Artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei de Registro Público nº 6.015/73 de 31.12.73, procede-se nesta data a presente averbação, para constar a retificação da numeração da Averbação constante nesta Matrícula, que por um lapso na lavratura dos referidos atos, foram mencionados erroneamente, quando na verdade a sequência correta é: "**R. nº 01, AV. nº 02, R. nº 03, R. nº 04 e R. nº 05**", ficando ainda, ratificado todos os demais termos. Cód. 16.22.2. Emolumentos: R\$ 120,03 FERC R\$ 3,60 FADEP R\$ 4,80 FEMP R\$ 4,80 FERRFIS R\$ 1,20. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. **Selo Isento: AVESVD0314683INGUKVD98131K62. JE.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 14/04/2026. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza - Oficial Substituto, que confiro, que subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.07 - MAT. Nº 79.531 - PROT. Nº 198.952 - DATADO DE 10/04/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 27/01/2026, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 11776, no valor de R\$2.564,53, pago em 16/01/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$128.226,70 (cento e vinte e oito mil, duzentos e vinte e seis reais e setenta 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: **HIGINA DE SOUSA OLIVEIRA**, anteriormente qualificada, foi intimada 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 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



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

1.022,15 FERC R\$ 30,66 FADEP R\$ 40,89 FEMP R\$ 40,89 FERRFIS R\$ 10,22. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. **Selo: REGTOR031468I89ZLOMN4J388U47. JE.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 14/04/2026. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza - Oficial Substituto, que confiro, que subscrevo, dato e assino 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, 15 de abril de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERELE031468PM7L0NVY002KPS55

15/04/2026 08:34:05, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): HIGINA DE SOUSA OLIVEIRA / IN01341419C, Total R\$ 20,28 Emol R\$ 18,12 FERC R\$ 0,54 FADEP R\$ 0,72 FEMP R\$ 0,72 FERRFIS R\$ 0,18 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERINT031468M9J6K4DVPPF42VO10

15/04/2026 08:34:05, Ato: 16.24.4, Parte(s): HIGINA DE SOUSA OLIVEIRA / IN01341419C, 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: E9SWG-MYJEE-SLXZ8-2XWRU

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/E9SWG-MYJEE-SLXZ8-2XWRU>

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

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