



**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 79476, CNM Nº **031468.2.0079476-08**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **Apartamento nº 107, situado no Bloco nº 10**, 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 107 - BLOCO 10 - localizado no primeiro pavimento com frente para a Rua Interna e mede 8,68m, lateral direita defronta-se com a Rua Interna e mede 7,00m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 108 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 25.384, Selo nº 16009867. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 01 - MATRICULA Nº 79.476 - 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 e Recursos do FGTS, 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, 30 de maio de 2014. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): **SHEILA TATIANE SANTOS ARAUJO FRAZAO**, brasileira, casada no regime parcial de bens, enfermeiro e nutricionista, portadora da Carteira de Identidade CI 0000695098977-SSP/MA e do CPF 821.436.763-87, e seu esposo **AIRTON FRAZAO RIBEIRO**, brasileira, a definir, portadora da Carteira de Identidade CI 03948741062-83/MA e do CPF 000.109.633-83, residentes e domiciliados em Rua H, 16, QD 11, PLANALTO ANIL, em SÃO LUIS/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



**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

valor da compra e venda é de R\$ 135.900,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: Recursos Próprios; R\$ 24.180,21; Saldo da conta Vinculada do FGTS; R\$ 0,00; Desconto concedido pelo FGTS; R\$ 0,00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 111.719,79. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 6.490,20. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 18 de agosto de 2014. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 79.476 - 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: **SHEILA TATIANE SANTOS ARAUJO FRAZAO e AIRTON FRAZAO RIBEIRO**, acima qualificado(s), aliena á CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor da Operação: R\$ 111.719,79; Valor do Desconto; R\$ 0,00; Valor da Dívida: R\$ 111.719,79; Valor da Garantia: R\$ 135.900,00; Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses; de construção – 18; de Amortização: 360; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 6,6600%; Efetiva – 6,8671%; Vencimento do Encargo Mensal: de Acordo com o Disposto na Cláusula Terceira; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com a Cláusula Oitava: Encargos financeiros no período de construção/carência: de Acordo com o Disposto na Clausula Terceira. Prestação (a+j) R\$ 930,37; Seguros R\$ 30,73; Taxa de Administração R\$ 25,00; TOTAL R\$ 986,10. 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 100964256, no valor de R\$ 4.077,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 18 de agosto de 2014. Ato nº 66.115. Emolumentos: Cód. 16.3.16. R\$ 835,90; Ferc: R\$ 25,10; Cód. 16.3.15. R\$ 668,80; Ferc: R\$ 20,10; Cód. 16.1 R\$ 22,20 e Ferc: R\$ 0,60. Selos nº 17903408, 17903409, 17903410. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO Nº 01 - MATRICULA Nº 79478 - 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 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: 69622. Selo nº 20102716. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto. **(MIGRADOS DO LIVRO 2-KM, FOLHA 278).**



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

AV.04 - MAT. Nº 79.476 - 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 do referido ato, foi mencionado erroneamente, como sendo: "Av. nº 01", quando na verdade o correto é: "**AV. nº 03**", 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: AVESVD031468GK73R3M9TAQTFA23. 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.05 - MAT. 79.476 - PROT. 198.933 - DATA: 09/04/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 26/11/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 10880, no valor de R\$3.012,94 pago em 24/11/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$150.647,00 (cento e cinquenta mil, seiscentos e quarenta e sete reais)**, 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 **SHEILA TATIANE SANTOS ARAUJO FRAZAO** e seu cônjuge **AIRTON FRAZAO RIBEIRO**, anteriormente qualificados, 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 R\$ 1.278,21 FERC R\$ 38,35 FADEP R\$ 51,13 FEMP R\$ 51,13 FERRFIS R\$ 12,78. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. **Selo: REGTOR031468NX3NDYDN2IAQN888. 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: CERLE031468BNP89T4H8E3R7679

15/04/2026 08:23:46, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): SHEILA TATIANE SANTOS ARAUJO - IN01341238C, 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>





**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

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

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERINT0314683YHZ9Q4DRMWCMY70

15/04/2026 08:23:46, Ato: 16.24.4, Parte(s): SHEILA TATIANE SANTOS ARAUJO - IN01341238C, 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: 7JSQV-LUZZH-SYVAR-FN6S6

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/7JSQV-LUZZH-SYVAR-FN6S6>

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

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