



**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 79544, CNM Nº **031468.2.0079544-95**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o **Apartamento nº 203, 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 203 - BLOCO 12 - localizado no segundo pavimento com frente para a Área B Remanescente e mede 8,68m, lateral direita limita-se com o Apartamento 208 e mede 5,65m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 204 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 25.452, Selo nº 16009935. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 79.544 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recurso do FGTS - Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS Do Devedor(es) Fiduciante(s) -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, 25 de abril de 2014. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): PATRICIA DE SOUSA FONSECA, brasileiro, divorciado(a), agente, portador(a) da carteira de identidade CI 04496265152-83/MA, e do CPF 850.500.593-72, residente de domiciliada(o) em Rua LUIS P RODRIGUES 0 ED CO, 303, BL AP 303, RENASCECA II, 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 valor da compra e venda é de 138.600,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo



**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

mencionadas: Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 108.991,52; Recursos Próprios; R\$ 6.607,00; Saldo da conta Vinculada do FGTS; R\$ 23.001,48; Desconto concedido pelo 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, 18 de agosto de 2014. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 79.544 - 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: PATRICIA DE SOUSA FONSECA, acima qualificado, aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto deste financiamento, descrito e caracterizado nesta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor da Operação: R\$ 108.991,52; Valor do Desconto: R\$ 0,00; Valor do Financiamento: R\$ 108.991,52; Valor da Garantia: R\$ 138.600,00; Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 138.600,00; Prazo total 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 Item 3; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o Item 3; Encargos financeiros no período de construção: de Acordo com o Item 3, alínea II. Prestação (a+j) R\$ 907,65; Taxa de Administração R\$ 25,00; Seguros R\$ 30,21; TOTAL R\$ 962,86. 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 100964387, no valor de R\$ 4.158,00, arquivado neste cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 18 de agosto de 2014. Ato nº 66.104. Emolumentos: Cod. 16.3.16. R\$ 835,90; Ferc: R\$ 25,10; Cod. 16.3.15. R\$ 668,80; Ferc: R\$ 20,10; Cod. 16.1 R\$ 20,20 e Ferc: R\$ 0,60. Selo nº 19703372, 19703373, 19703374. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 79544 - 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: 69710. Selo nº 20102782. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto. **(MIGRADOS DO LIVRO 2-K/N, FOLHA 046).**

AV.04 - MAT. Nº 79.544 - PROT. Nº 199.030 - DATADO DE 14/04/2026 - RETIFICAÇÃO: Certifico que com base no Artigo 213, Inciso I, alínea "a", da Lei 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

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, R. nº 02, e 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: AVESVD0314689555Q7DYYJ177W92. 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. Nº 79.544 - PROT. Nº 198.289 - DATADO DE 18/03/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 16/12/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 11281, no valor de R\$3.069,52 pago em 11/12/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$153.475,90 (cento e cinquenta e três mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e noventa 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 **PATRICIA DE SOUSA FONSECA**, anteriormente qualificada, 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: REGTOR031468MG202PDFBLBFH825. 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: CERLE031468FK107MDI306QMC71

15/04/2026 08:31:32, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): PATRICIA DE SOUSA FONSECA - IN01341425C, 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: CERINT0314681Y4B5249APBX6I82

15/04/2026 08:31:32, Ato: 16.24.4, Parte(s): CANOPUS CONSTRUCOES LTDA, PATRICIA DE SOUSA FONSECA - IN01341425C, 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: KHPRS-8RMLN-89FWT-LUC35

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/KHPRS-8RMLN-89FWT-LUC35>

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

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