



**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 95405, CNM Nº **031468.2.0095405-42**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **006**, situado no Bloco nº **02 - PCD**, integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN VILLAGE ARAÇAGY II"**, localizado em terreno próprio, desmembrada de área maior, Área 02, situado na 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 02 - PCD– Localizado no pavimento térreo com frente para o Bloco 03 e mede 10,27m, lateral direita limita-se com o Apartamento 005 e mede 5,85m, lateral esquerda defronta-se com a Via Interna e Área de Lazer e mede 4,30m, fundos limita-se com o Hall de Entrada do bloco e mede 8,47m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: varanda gourmet, sala de estar/jantar, 2 quartos, WC social, cozinha e área de serviço - áreas: privativa real de 57,23 m², área de uso comum real de 12,78m², perfazendo uma área total real de 70,01m² ou uma área equivalente de construção igual a 66,49m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 59,52m² ou 0,2976%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, firma estabelecida na Av. Cel. Colares Moreira, quadra 46, No. 01 - Bairro Renascença I, São Luís/MA, CNPJ sob o nº **06.699.029/0001-90**, Inscrição Estadual No. **12.077.181-0**. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 78.702, às folhas nº 042, 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, 01 de março de 2016. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 28,15, Ferc: R\$ 0,85. Protocolo nº 95.094. Selo nº 22872173.(ASS)Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº **95.405 - (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 por Tempo de Serviço - FGTS, no Âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com força de escritura pública, lavrado na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAND VILLAGE ARAÇAGY II**, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, que reger-se-á consoante as seguintes cláusulas e condições, passado em São Luís/MA, em data de 13 de junho de 2016, 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



**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

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 pelo seu sócio 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: 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, representada na conformidade da cláusula Sexta de seu Contrato Social registrado em 11/12/2015 sob o nº 21 2 0090607-8, em sessão de 22/09/2015 pelo sócio 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; **PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO**, acima qualificado e **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, brasileira, empresária, Identidade RG nº 170022620014 SSP/MA e CPF nº 489.690.363-24, residentes e domiciliados à Avenida São Marcos, 77, Ed. Tower, Apt. 600, Ponta D'Areia, em São Luís/MA, doravante denominados 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\$ 19.016.755,60** (dezenove milhões, dezesseis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta centavos), com recursos do FGTS/PMCMV, com prazo de Construção/legalização: de 22 meses, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, 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 8,2999% 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 II**, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar 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 de avaliação do imóvel **R\$ 142000,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 11 de agosto de 2016. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 27,41, Ferc. R\$ 0,82, conforme a Lei de Custas e Emolumentos, considerando ato único. Protocolo nº 104.060. Selo nº 24408463. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.



**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

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 95.405 - (CANCELAMENTO DE HIPOTECA) -

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS, conforme **contrato nº 8.7877.0092489-6**, com caráter de escritura pública, passado em São Luis/MA, em data de 24 de fevereiro de 2017, emitido pela Credora a Caixa Econômica Federal - CEF, arquivado neste cartório, fica cancelada a hipoteca que gravava o imóvel objeto desta matrícula em virtude da Vendedora **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, já haver liquidado com a dívida junto à credora - CEF. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 20 de março de 2017. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 52,50; Ferc: R\$1,60. Protocolo nº 109294. Selo nº 25038292 .(ASS)Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO NÚMERO 03 - MATRICULA NÚMERO 95.405 -

Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos do FGTS, conforme **contrato nº 8.7877.0092489-6**, 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 maio de 1966, passado na cidade de São Luís/MA, 16 de fevereiro de 2017. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): JOÃO PHELLIPE MENEZES DE ABREU**, brasileiro, solteiro, marinho e assemelhados, portador da cédula de identidade RG nº 0305514620063 SSP/MA emitida em 18/06/2014, e inscrito no CPF/MF sob o nº 060.647.733-08, residente e domiciliado na Rua Cento e Dez, 10, Hab Maiobão, São Luis/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 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 150.000,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 116.758,26; Recursos Próprios; R\$ 26.739,74; Valor dos Recursos da conta Vinculada de FGTS R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 6.502,00. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 8.184,52. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 20 de março de 2017.(ASS)Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO NÚMERO 04 - MATRÍCULA NÚMERO 95.405 -

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: **JOÃO PHELLIPE MENEZES DE ABREU**, acima qualificado, aliena à CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor Total da Dívida: R\$ 116.758,26; Valor da Garantia Fiduciária: 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

150.000,00; Valor do Imóvel para fins de leilão público R\$ 150.000,00; Sistema de Amortização: PRICE; Prazos em meses de Amortização: 360; Construção/Regularização: 22; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 6,00%; Efetiva – 6,1677%; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 16/03/2017; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 5; Encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o item 5.1.2. Prestação (a+j) R\$ 700,02; Taxa de Administração R\$ 0,00; Seguro R\$ 22,63; TOTAL R\$ 722,65. 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 102985534, no valor de R\$ 4.500,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 20 de março de 2017. Protocolo nº 109294. Emolumentos: Cod. 16.3.17. R\$ 1.324,50; Ferc: R\$ 39,75; Cod. 16.3.15. R\$ 847,40; Ferc: R\$ 25,40. Selo nº 25038366 e 25038367. (ASS) Cleilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 95.405 - Certifico a requerimento da proprietária **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 3533/2015, expedido em 24/11/2017 e Carta de Habite-se nº 4106/2018, datada de 25 de janeiro de 2018 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000522018-88888578, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento residencial, integrante do **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, o qual possui as seguintes dependências: dois quartos, um quarto simples, uma suíte com wc, um wc social, cozinha / área de serviço, hall, varanda gourmet e sala de estar, com 47,23m², em cuja construção individual foi gasto a quantia de R\$ 48.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 30 de maio de 2018. Emolumentos: Cód. 16.22.1. R\$ 177,05, Ferc: R\$ 5,30. Protocolo nº 118.945. Selo nº 27055510. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 06 - MAT. 95.405 - PROT. 199.728 - DATA: 12/05/2026 – (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 **1.0002.215.23.5294.0035/1056660**. 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 **AVESVD031468W9Q2OZVM1OHY2069**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 11/06/2026. **KP**. (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza – Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.07 / MAT. 95.405 - PROT. 199.728 - DATA: 12/05/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 28/04/2026, do credor fiduciário Caixa



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

Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 13360, no valor de R\$ 3.193,96 pago em 10/04/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 159.697,80 (Cento e cinquenta e nove mil seiscientos e noventa e sete 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 **JOÃO PHELLIPE MENEZES DE ABREU**, 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: **AVERBA031468S3IOU8VI96HE4O20**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 11/06/2026. **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, 11 de junho de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERLE03146873L00DDJYWKJ011**

11/06/2026 17:38:49, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): JOAO PHELLIPE MENEZES DE ABREU | IN01346278C, 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: **CERINT031468HGDGKGDWFWJRSK01**

11/06/2026 17:38:49, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, JOAO PHELLIPE MENEZES DE ABREU | IN0..., 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: W7S2Z-6U9H6-LT2QY-9L7QR

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/W7S2Z-6U9H6-LT2QY-9L7QR>

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

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