



**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 104706, CNM Nº **031468.2.0104706-75**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construída a **Casa nº 045**, da Quadra nº **02**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS IV**, localizado na Estrada de Ribamar / Estrada da Boa Viagem, s/nº, ÁREA 01, no Lugar Pinday, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possui as seguintes dimensões, limites e área: Casa 045 - Quadra 02 - Padrão- Localizada no terreno com formato regular, frente para Rua B e mede 10,00m, lateral direita limita-se com Casa 044 e mede 15,00m, lateral esquerda limita-se com Casa 046 mede 15,00m, fundos limita-se com Casa 004 e mede 10,00m, totalizando 150,00m² de área de terreno de uso exclusivo. Possui as seguintes dependências e áreas: Sala de estar/jantar, hall, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda - áreas: privativa real de 48,59m², área de uso comum real de 23,23m², perfazendo uma área total real de 71,82m², ou uma área equivalente de construção igual a 56,22m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 137,74m² ou 0,2288%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, empresa de construção civil, sediada nesta capital na Avenida Colares Moreira, nº 01, Quadra 06, 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, brasileiro, portador do RG nº 20069552002-3 e CPF nº 007.913.003-82, residente e domiciliado em São Luís/MA. **REGISTRO ANTERIOR:** Sob a matrícula nº 101.768, do Livro de Fichas de Registro Geral de Imóveis nº 2, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10 de junho de 2019. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 31,45, Ferc. R\$ 0,95. (Beneficiária do PMCMV). Protocolo nº 120.045. Selo nº **28741229**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 104.706 - (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 8.7877.0583227-2, 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 26 de abril de 2019, 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 CNPJ(MF) número



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

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 VILLAGE DOS PÁSSAROS IV – Módulo I**. **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV**. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC)**. **VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 12.327.289,00 (doze milhões, trezentos e vinte e sete mil, duzentos e oitenta e nove reais)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS IV – Módulo I**, composto de 214 unidades, situado no endereço Estrada de Ribamar/ Estrada de Boa Viagem, s/nº, Pinday, em São José de Ribamar/MA, objeto constante desta matrícula. **PRAZO TOTAL EM: Construção/legalização: 24 meses (26/04/2021); Amortização: 24 meses**; **TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.000% e Efetiva: 8.3000%**. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 16.025.476,67**. **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 VILLAGE DOS PÁSSAROS IV – Módulo I**, composto de 214 unidades, situado no endereço Estrada de Ribamar/ Estrada de Boa Viagem, s/nº, Pinday, 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. Valor de avaliação do imóvel: **R\$ 115.000,00** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 18 de junho de 2019. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 34,28, Ferc. R\$ 1,03 (Beneficiário do PMCMV).



**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

Emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 131.270. Selo nº 28773340. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso. , subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 104.706 - (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, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada dos FGTS dos Devedores, conforme contrato nº **8.7877.0587453-6**, passado em São Luís/MA, em data de 10 de maio de 2019, emitido pela Credora a Caixa Econômica Federal - CEF, arquivado neste cartório, 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, 17 de julho de 2019. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 56,40, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº **133.172**. Selo nº 28915906.(ASS): Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 104.706 - 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es), conforme **contrato nº 8.7877.0587453-6**, 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, 10 de maio de 2019. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/ Fiduciante(s): MAURO ROBERTO SILVA GONCALVES**, de nacionalidade brasileira, solteiro, porteiro de edifício ascensorista, garagista e faxineiro, nascido em 19/09/1980, portador da cédula de identidade nº 06460999940 CNH/MA emitida em 07/10/2016, e inscrito no CPF/MF sob o nº 011.112.043-81, residente e domiciliado na Rua Maceio, 105, Fátima, São Luís/MA. **Tendo como Alienante(s): 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. Condições do Financiamento: Modalidade: Aquisição de terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano. Origem dos Recursos: FGTS. Sistema de Amortização: PRICE. Valor de Composição dos Recursos: O Valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é **R\$ 115.000,00**, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CREDORA: **R\$ 89.807,00**; Recursos Próprios: R\$ 9.900,00; Valor dos Recursos da conta Vinculada de FGTS R\$ 3.300,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 11.993,00; Valor da aquisição do Terreno: R\$ 4.577,01. O referido é verdade e dou fé.



**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

São José de Ribamar/MA, 17 de julho de 2019. (ASS):Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 104.706 - 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 (a) e Devedor/Fiduciante: **MAURO ROBERTO SILVA GONCALVES**, acima qualificado(a), aliena á CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor Total da Dívida (Financiamento do Imóvel + Financiamento para Despesas Acessórias): **R\$ 89.807,00**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 115.000,00**; Prazo total em meses: Construção/ Legalização: 10/05/2021; Amortização: **360**; Taxa Anual de Juros % (a.a) Nominal: **4,5000%**; **Efetiva – 4,5939%**; Encargos financeiros: De acordo com o item 5; Encargos no período de construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j) **R\$ 455,03**; Taxa de Administração: **R\$ 0,00**; Seguro **R\$ 22,75**; Total **R\$ 477,78**; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11/06/2019; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com o item 6.3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012). Tarifa de Administração: **R\$ 2.574,76**; Diferencial na Taxa de Juros: **R\$ 18.425,24**. Composição De Renda Para Fins De Cobertura securitária: Devedor(a): **MAURO ROBERTO SILVA GONCALVES**; Percentual: 100,00%. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em conta corrente. 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 28255340190016352, no valor de **R\$ 3.450,00**, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 17 de julho de 2019. Protocolo nº 133.172. Emolumentos: Cód. 16.3.16. **R\$ 881,20**; Ferc: **R\$ 26,45**; Cód. 16.3.15. **R\$ 704,80**; Ferc: **R\$ 21,15**. JP. Selos de nº 28878301, 28878302. (ASS): Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRÍCULA Nº 104.706 - Certifico a requerimento da construtora **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 4583/2018, expedido em 08 de março de 2019 e Carta de Habite-se nº 5145/2021, datada de 02 de agosto de 2021 e Certidão Negativa de Débitos Relativos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União – Código de Controle da Certidão: F17E 4960 C28E 1258, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula uma casa, integrante do **CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS IV**, localizado na Estrada de Ribamar/ Estrada da Boa Viagem, s/nº, no lugar Pinday, neste município de São José de Ribamar/MA, a qual possui as seguintes dependências e área: sala de estar/jantar, hall, dois quartos, banheiro social, cozinha, área de serviço e varanda, com área privativa de 48,59m², em cuja construção individual foi gasto a quantia de **R\$ 67.500,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 24 de agosto de 2021. Emolumentos: Cód. 16.22.1 **R\$ 306,60**, Ferc: **R\$ 9,20**. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - **R\$ 12,26**; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - **R\$**



**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

12,26. Protocolo nº 154.382. Selo nº AVERBA031468FEDZKNT1GJ01XI21. (ASS): Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.06 - MAT. Nº 104.706 - PROT. Nº 196.626 - DATADO DE 26/01/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 26/12/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 11427, no valor de R\$2.425,62 pago em 18/12/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$121.281,20 (cento e vinte e um mil, duzentos e oitenta e um reais e vinte 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 **MAURO ROBERTO SILVA GONÇALVES**, anteriormente qualificado, 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\$ 1.022,15 FERC R\$ 30,66 FADEP R\$ 40,89 FEMP R\$ 40,89 FERRFIS R\$ 10,22. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. **Selo: REGTOR031468YOQDJ5VF7T343462. JE.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 14/04/2026. (ASS) Hayrison 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: CERLE031468SDLOFMD980IWJ071

15/04/2026 08:48:26, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): MAURO ROBERTO SILVA GONÇALVES / IN01336250C, 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: CERINT0314684WNJLH4MA3MJ6A83

15/04/2026 08:48:26, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, MAURO ROBERTO SILVA GONÇALVES / IN01..., 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: 5JPXE-9LYQE-CGS3R-ZSEX9

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/5JPXE-9LYQE-CGS3R-ZSEX9>

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

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