



**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

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 107411, CNM Nº **031468.2.0107411-11**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construída a **Casa nº 026**, da **Quadra nº 07**, Tipo Padrão, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS V**, localizado na Estrada de Ribamar / Estrada da Boa Viagem, s/nº, ÁREA 02, Pinday, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possui as seguintes dimensões, limites e área: Casa 026 - Quadra 07 - Módulo I - Padrão – Localizada no terreno com formato regular, com frente para Rua K e mede 10,00m, lateral direita limita-se com Casa 025 e mede 15,00m, lateral esquerda limita-se com Casa 027 e mede 15,00m, fundos limita-se com Casa 014 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 48,59 m², área de uso comum real de 25,57 m², perfazendo uma área total real de 74,16m², ou uma área equivalente de construção igual a 54,34m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 105,75m² ou 0,2198%. 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 101.769, do Livro de Fichas de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de março de 2020. Emolumentos: Cód. 16.2 R\$ 32,50, Ferc: R\$ 1,00. Protocolo nº 126.538. Selo nº MATRIC031468CWQCIHTH0JLTZQ86. (ASS), Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 107.411 - (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 8.7877.0882458-0, 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 30 de junho de 2020, 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



**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

CNPJ(MF) número 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 V – Módulo I. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 20.176.097,51 (vinte milhões, cento e setenta e seis mil, noventa e sete reais e cinquenta e um centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS V – Módulo I**, composto de 241 unidades, situado no endereço Estrada de Ribamar/ Estrada de Boa Viagem, s/nº, bairro Pinday, em São José de Ribamar/MA, objeto constante desta matrícula. **PRAZO TOTAL EM: Construção/legalização: 36 meses; Amortização: 24 meses; TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 27.594.500,00. 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 V – Módulo I**, composto de 241 unidades, situado no endereço Estrada de Ribamar/ Estrada de Boa Viagem, s/nº, bairro 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. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 11 de agosto de 2020. Emolumentos: Cód. 16.3.1 R\$ 31,63, Ferc.



**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

R\$ 0,95. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 1,27; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 1,27 (Beneficiário do PMCMV). Emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 145.666. Selo nº REGTOR031468N3AY53KZKYZ0V059. (ASS), Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 107.411 - (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 Casa Verde e Amarela (PCVA) - Recursos do FGTS, conforme contrato nº **8.7877.1068786-2**, passado em São Luís/MA, em data de 18 de Fevereiro de 2021, 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, 10 de Março de 2021. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 59,33, Ferc: R\$ 1,77; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 2,37; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 2,37. Protocolo nº 150.465. Selo: AVECAN031468WLOTD8TZLI6LXQ85. (ASS), Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRICULA Nº 107.411 -

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 Casa Verde e Amarela – PCVA – Recursos do FGTS, conforme **contrato nº 8.7877.1068786-2**, 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, 18 de Fevereiro de 2021. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): PRISCILLA SILVA BALDEZ**, de nacionalidade brasileira, solteira, trabalhador de serviços de contabilidade de caixa e trabalhadores assemelhados, portadora da cédula de identidade RG nº 0381052420090 SSP/MA emitida em 23/06/2020 e inscrita no CPF/MF sob o nº 064.918.873-08, nascida aos três (03) dias do mês de janeiro (01) do ano de um mil e novecentos e noventa e quatro (1994), residente e domiciliada à Rua 142, nº 25, Qd 131, Maiobão, Paço do Lumiar/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/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor de Composição dos Recursos: O Valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste contrato é **R\$ 122.000,00**, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 94.810,00; Recursos Próprios: R\$ 6.100,00; Valor dos Recursos da



**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

conta Vinculada de FGTS: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 21.090,00; Valor da aquisição do Terreno: R\$ 7.978,50. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10 de Março de 2021. Protocolo nº 150.465. Emolumentos: Cód. 16.3.16. R\$ 958,35; Ferc: R\$ 28,75; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 38,33; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 38,33. Selo: REGAVD03146854EXRKTH7RV57Y22. (ASS), Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 107.411 - 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(a) Comprador (a) e Devedor(a)/Fiduciante: **PRISCILLA SILVA BALDEZ**, 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\$ 94.810,00**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 122.000,00; Prazo total em meses: Construção/Legalização: 03/08/2023; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros % (a.a) Nominal: 5,00%; Efetiva – 5,1161%; 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\$ 508,96; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro R\$ 18,38; Total R\$ 527,34; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 18/03/2021; 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\$ 6.874,78; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 22.574,92. 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 28255340210005554, no valor de R\$ 3.660,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10 de Março de 2021. Emolumentos: Cód. 16.3.15. R\$ 766,37; Ferc: R\$ 22,99; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 30,65; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 30,65. Protocolo: 150.465. Selo: REGAVD0314681KUQJUK83ZN0YC12. (ASS), Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 05 - MAT. Nº 107.411. Prot.: 163.976. Data: 06/10/2022 - 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 4642/2018, expedido em 05 de junho de 2020, Carta de Habite-se nº 5661/2022, datada de 30 de agosto de 2022 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, fez construir junto a esta matrícula a **Casa nº 026, Quadra 7 – Módulo I - Padrão, integrante do Condomínio Village dos Pássaros V**, 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 construída de 48,59m². O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 28 de maio de 2024. Emolumentos: Cód. 16.22.2. R\$ 49,93; Ferc: R\$ 1,50; FADEP: R\$ 2,00 e FEMP: R\$ 2,00. Selo nº **AVESVD031468LLZ0LWURQ3EUHN84**. (Ass.) Luciano de Sousa Cantanhêde -



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

Registrador Substituto.

AV.06 MAT. Nº 36.049 - PROT. Nº 196.626 - DATADO DE 26/01/2026 - (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 11884, no valor de R\$2.582,19, pago em 22/01/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$129.109,60 (cento e vinte e nove mil, cento e nove reais e sessenta 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: **PRISCILLA SILVA BALDEZ**, 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\$ 2.044,45 FERC R\$ 61,33 FADEP R\$ 81,78 FEMP R\$ 81,78 FERRFIS R\$ 20,44. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. **Selo: REGAVD031468H1ERPH446J7VGY14. 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: **CERELE031468114TL8VUPG62SO28**

15/04/2026 08:51:39, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): PRISCILLA SILVA BALDEZ / IN01336306C, 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: **CERINT031468W75RFLMJKSTFWM02**

15/04/2026 08:51:39, Ato: 16.24.4, Parte(s): PRISCILLA SILVA BALDEZ / IN01336306C, 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: 8UL78-ZF7ZH-EPLN2-3J2YT

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/8UL78-ZF7ZH-EPLN2-3J2YT>

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

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