



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, que revendo os livros de Registro Geral de Imóveis desta serventia a meu cargo, encontrei na matrícula nº 92757 - CNM nº 031468.2.0092757-32, registro com o seguinte teor:

Imóvel constituído do Lote nº **046**, da Quadra nº **16**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS II**, localizado na Avenida de Acesso (área 04), s/nº, denominado ÁREA 02, situado no Lugar Macau, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possui as seguintes dimensões, limites e área: LOTE 46 – QUADRA 16- Lote com frente para Rua Fmede 8,00m, lateral direita limita-se com o Lote 47 e mede 20,00m, lateral esquerda limita-se com o e Lote 45 e mede 16,00m, fundo limita-se com o Lote 07 e mede 8,00m, totalizando uma área de 160,00 m². A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala de estar/jantar, dois dormitórios, WC social, cozinha e area de serviço - áreas: privativa real de 48,59 m², área de uso comum real de 4,47 m², perfazendo uma área total real de 53,06 m² ou uma área equivalente de construção igual a 50,63 m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 130,88 m² ou 0,2421 %. PROPRIETÁRIO: **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, casado, 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 81.433, 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, 28 de abril de 2015. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 50,70, Ferc: R\$ 1,50. Protocolo nº 77.753. Selo nº 21079048. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº **92.757** - (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, passado em São Luís/MA, em data de 23 de julho de 2015, 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**, inscrita no CNPJ/MF nº 06.699.029/0001-90, com sede à Avenida Cel. Colares



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

Moreira, 1, Qd. 46, 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:** 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 e sua esposa 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 LTDA**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente Construtora. VALOR E OBJETIVO - A CEF concede a DEVEDORA, uma abertura de crédito no valor de **R\$ 14.927.023,46 (Quatorze milhões, novecentos e vinte e sete mil, vinte e três reais e quarenta e seis centavos)**, com recursos do FGTS/PMCMV, Sistema de Amortização Constante (SAC), com prazo de Construção/legalização: de 18 meses, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS II - Módulo I**, situado na Av. de Acesso (Área 04), s/nº, denominada de Área 02, situado no lugar Macau, em São José de Ribamar/MA. **PRAZO** - O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 (vinte e quatro) meses a contar do 1º (primeiro) dia do mês subsequente à liberação da última parcela prevista no cronograma físico-financeiro do empreendimento para o término da obra. **ENCARGOS DO DEVEDOR NA FASE DA CONSTRUÇÃO - Parágrafo Segundo** - Durante o prazo de construção e legalização serão devidos, mensalmente, sobre o saldo devedor apurado, juros à taxa nominal de 8,0000% a.a. correspondente à taxa efetiva de 8,3001% 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, a DEVEDORA dá à CAIXA, em "primeira e especial hipoteca", transferível a terceiros, futuras unidades autônomas, integrante do **CONDOMÍNIO VILLAGE DOS PÁSSAROS II - Módulo I**, situado na Av. de Acesso (Área 04), s/nº, denominada de Área 02, situado no lugar Macau, 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 do imóvel **R\$ 96.500,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 26 de outubro de 2015. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 21,17, Ferc. R\$ 0,63 (Beneficiário do PMCMV). Emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 85.672. Selo nº 22149302. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 92.757 - (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 -



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) Recursos do FGTS Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es)/Fiduciante(s), com caráter de escritura pública, passado em São Luis/MA, em data de 24 de março de 2016, 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, 13 de abril de 2016. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 48,90; Ferc: R\$1,50. Ato nº 97.864. Selo nº 23111952. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 92.757 - 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 dos Devedor (es)/Fiduciante(s), conforme contrato nº 855553619464, 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, 24 de março de 2016. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): **CLEYTON CRUZ DA SILVA, brasileiro, solteiro, MOTORIST VEIC TRANSP CARGA, nascido em 30/03/2015, portador da cédula de identidade RG nº 02919512582 DNT/MA emitida em 30/03/2015, e inscrito no CPF/MF sob o nº 965.137.993-68, residente e domiciliado na AVNIDA MASCARENHAS DE MORAES, 196, VL SARNEY FILHO, São José de Ribamar/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 96.500,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 62.340,00; Recursos Próprios; R\$ 13.300,00; Saldo da conta Vinculada do FGTS R\$ 2.900,00; Desconto concedido pelo FGTS R\$ 17.960,00. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 9.200,97. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 13 de abril de 2016. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 92.757 - 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: **CLEYTON CRUZ DA SILVA**, acima qualificado, aliena à CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor da Operação: R\$ 80.300,00; Valor do Desconto; R\$ 17.960,00; Valor do Financiamento; R\$



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

62.340,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 96.500,00; Valor do Imóvel para fins de leilão público R\$ 96.500,00; Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses de Amortização: 360; Construção/Legalização: 19; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 4,5000%; Efetiva – 4,5941%; 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/carência: de acordo com o item 3, alínea II. Prestação (a+j) R\$ 315,86; Taxa de Administração R\$ 0,00; Seguro R\$ 14,21; TOTAL R\$ 330,07. 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 101866453, no valor de R\$ 2.895,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 13 de abril de 2016. Protocolo nº 97.912. Emolumentos: Cod. 16.3.15. R\$ 789,10; Ferc: R\$ 23,65; Cod. 16.3.13. R\$ 505,10; Ferc: R\$ 15,15. Selos nº 23111979 e 23111980. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 92.757 - 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 3410/2014, Carta de Habite-se nº 3757/2016, datado de 10 de novembro de 2016 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento residencial, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS II**, o qual possui as seguintes dependências: dois quartos, um WC social, cozinha / área de serviço, hall, varanda e sala de estar, com 48,59m², em cuja construção individual foi gasto a quantia de R\$ 95.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 27 de janeiro de 2017. Emolumentos: Cód. 16.22.1. R\$ 423,75, Ferc: R\$ 12,70. Protocolo nº 108.401. Selo nº 24825808. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV-06/92.757 - PROTOCOLO NÚMERO Nº 174.851 - EM: 14/11/2023 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) - Certifico que a vista do Requerimento, datado de 12 de setembro de 2023, assinado pelo Gerente de Centralizadora – CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL, Milton Fontana, a **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, na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, número: **85553619464**, firmado em 24 de março de 2016, com o Mutuário: **CLEYTON CRUZ DA SILVA**, já acima qualificado, registrado sob o número: **03** desta Matrícula número: **92.757**, foi requerido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, a "**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**", do Imóvel constituído do Lote nº **046**, da Quadra nº **16**, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS II**, localizado na Avenida



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUIS - MA
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO JOSÉ DE RIBAMAR**

Luciene Castelo Branco Campos dos Santos

Tabeliã / Registradora Titular

Clemilson Sousa Moura
Luciano de Sousa Cantanhêde
Tabelião / Registrador Substituto

Liziane Santos Pereira Bosaipo
Anna Carolina Santos Moura Barreto
Tabeliã / Registradora Substituta

Letiene Santos Moura
Escrevente Autorizada

de Acesso (área 04), s/nº, denominado ÁREA 02, situado no Lugar Macau, neste município de São José de Ribamar/MA, descrito e caracterizado nesta matrícula, em seu favor, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Valor da Consolidação: **R\$ 101.503-95 (cento e um mil, quinhentos e três reais e noventa e cinco centavos)**. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, DAM número: 48112, da **inscrição municipal número: 9.0029.120.49.8908.0000** aos 06/09/2023, no **valor de R\$ 2.030,08**, arquivado nesta Serventia. A Declaração sobre Operações Imobiliárias -DOI, será informada à Secretaria competente da Receita Federal. Consulta realizada na Central de Indisponibilidade de Bens, em data de 29/11/2023 às 16:07:23 consoante Código HASH: números: 3d2b. ed4d. 65c9. 40d7. 328e. 5d6f. 3c86. 5da4. 393e. 139c Nome: CLEYTON CRUZ DA SILVA - CPF nº 965.137.993-68, Resultado Negativo e comunicado as partes desta transação. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 29 de novembro de 2023. Cód. 16.22.1; Emolumentos R\$ 901,16 FERC R\$ 27,03 FADEP R\$ 36,04 FEMP R\$ 36,04. (SB) Selo: AVERBA031468OR9Y623IR5Q5SD84. (ASS) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

Poder Judiciário – TJMA
Selo: **CERINT031468UKC7MRL7XISFEX40**
29/11/2023 16:11:14, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
Total R\$ 88,99 Emol R\$ 80,19 FERC R\$ 2,40 FADEP R\$ 3,20 FEMP R\$ 3,20 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



Poder Judiciário – TJMA
Selo: **CERELE031468P991YSCBPUT8XZ53**
29/11/2023 16:11:40, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF
Total R\$ 8,85 Emol R\$ 8,00 FERC R\$ 0,23 FADEP R\$ 0,31 FEMP R\$ 0,31 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



São José de Ribamar/MA, 29 de novembro de 2023.

LUCIENE CASTELO BRANCO CAMPOS DOS SANTOS
Notária e Registradora