



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

Luciano de Sousa Cantanhêde

Oficial Interino

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 81639 - CNM nº 031468.2.0081639-18, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construída a **Casa nº 16, situada na Quadra nº 4, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS I"**, localizada à Avenida de Acesso (área 04), s/nº, denominado ÁREA 01, situado no Lugar Macau, neste município de São José de Ribamar/MA, a qual possuirá as seguintes características: LOTE 16 - QUADRA 04 - Lote com frente para Rua A mede 8,00m, lateral direita limita-se com o Lote 17 e mede 20,00m, lateral esquerda limita-se com o Lote 15 e mede 20,00m, fundos limita-se com o Lote 37 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 sociais, WC social e cozinha - áreas: privativa real de 48,59 m², área de uso comum real de 4,23 m², perfazendo uma área total real de 52,82 m², ou uma área equivalente de construção igual a 50,42 m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 112,56 m² ou 0,1965%. PROPRIETÁRIA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, firma estabelecida na Avenida Colares Moreira, nº 01, Quadra 06, Bairro Renascença, São Luís/MA, CNPJ sob o nº 06.699.029/0001-90, Inscrição Estadual No. 12322259-1. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 81.432, às folhas nº 040, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2-K/U, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 08 de março de 2013. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 45,20 - Ferc. R\$ 1,40. Ato nº 35236, Selo nº 16852380.(ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 01 - MATRICULA Nº 81.639- Nos termos do Contrato por Instrumento Particular 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 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 2014. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): **ISRAEL DE JESUS FONSECA PEREIRA, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade CI 001248GMA, expedida por OTOE/MA, e do CPF 821.963.623-87, residente e domiciliado em Travessa NS DE FATIMA, 43, FATIMA, em SAO 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 84.605,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 75.082,00; Recursos Próprios; R\$ 1.730,00; Saldo da conta Vinculada do FGTS; R\$ 0,00; Desconto concedido pelo FGTS; R\$ 7.793,00. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 3.536,69. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 06 de agosto de 2014.(ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.



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

Luciano de Sousa Cantanhêde
Oficial Interino

REGISTRO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 81.639- 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: **ISRAEL DE JESUS FONSECA PEREIRA**, acima qualificada, aliena à CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor da Operação: R\$ 82.875,00; Valor do Desconto; R\$ 7.793,00; Valor do Financiamento: R\$ 75.082,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 84.605,00; Valor do Imóvel para fins de Leilão Público; R\$ 84.605,00; Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses de Amortização: 360; Da Construção: 19; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 4,5000%; Efetiva – 4,5941%; Encargos financeiros no período de construção: de Acordo com o Item 3, alínea II; Prestação (a+j) R\$ 490,11; Seguros: R\$ 0,00; Taxa de Administração R\$ 0,00; FGAB R\$ 10,48; TOTAL R\$ 500,59; Vencimento do Encargo Mensal: de Acordo com o Item 3; Época de Reajuste dos Encargos: de Acordo com o Item 3. 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 100965477, no valor de R\$ 2.538,15, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 06 de agosto de 2014. Ato nº 65.549. Emolumentos: Cod. 16.3.14. R\$ 534,90; Ferc: R\$ 16,00; Cod. 16.3.13. R\$ 428,00; Ferc: R\$ 12,80; Cod. 16.1 R\$ 20,20 e Ferc: R\$ 0,60. Selos nº 19603488, 19603489, 19603490. (ASS.) Cleilson Sousa Moura, Registrador Substituto. **(MIGRADOS DO LIVRO 2-K/U, FOLHA 295)**.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 81639 - (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, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE que entre si celebram a CANOPUS CONSTRUÇÕES e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com força de escritura pública, lavrado nos termos da Lei nº 4.380, de 21/08/64, alterada pela Lei nº 5.049, de 29/06/66, e Decreto-Lei nº 70/66 de 21/11/1966, as partes adiante qualificadas têm entre si juta e contratada a celebração da operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado Cond. Res. Village dos Pássaros I – Módulo I, passado em São Luís/MA, em data de 10 de dezembro de 2013, 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 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 por PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO, brasileiro, casado, empresário, Identidade nº 200695520002 SSP/MA e CPF nº 007.913.003-82, doravante denominada simplesmente DEVEDORA. **FIADORES: PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO**, acima qualificado e sua esposa MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO, brasileira, casada, empresária, Identidade nº 170022620014 SSP/MA e CPF nº 489.690.363-24, residentes e domiciliados à Avenida Bahia G Village Turú II, 66, Turú, em São Luís/MA, doravante denominados simplesmente FIADORES. **CONSTRUTORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES**, acima qualificada, doravante denominada simplesmente CONSTRUTORA. VALOR E OBJETIVO - A CAIXA concede a DEVEDORA, uma abertura



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

Luciano de Sousa Cantanhêde

Oficial Interino

de crédito no valor de **R\$ 12.505.854,56 (doze milhões, quinhentos e cinco mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos)**, com recursos do FGTS, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS I – Módulo I**, sito no endereço Estrada da Boa Viagem, 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) dia do mês subsequente à data prevista, no cronograma físico-financeiro e de desembolso do empreendimento, para o término da obra. **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 9,1098% a.a. correspondente à taxa efetiva de 9,5001% a.a. acrescidos de atualização monetária apurada no período, com base nos índices de remuneração básica aplicada aos depósitos de poupança vigente 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, integrantes do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS I – MÓDULO I**", situado na Estrada da Boa Viagem, s/nº, 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 constante nesta matrícula R\$ 84.605,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 15 de julho de 2015. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 44,30; Ferc. R\$ 1,33. Emolumentos cobrados conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 81.277. Selos nºs 21537338. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 04 - MATRICULA Nº 81639 - 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 2101/2012, datado de 05/11/2014 e Carta de Habite-se nº 3144/2015, datado de 13 de março de 2015 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, uma casa residencial, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS I**, possuindo as seguintes dependências: Dois quartos, um WC, cozinha / área de serviço, hall, varanda e sala de estar, com 48,59m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 39.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 17 de agosto de 2015. Emolumentos: Cód. 16.22.1. R\$ 145,70; Ferc: R\$ 4,35 - PMCMV. Protocolo: 82.792. Selo nº 21717189. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde – Escrevente Autorizado que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

AV-05 / MAT. 81.639 - PROTOCOLO: 183.611 - DATA: 11 de setembro de 2024 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE) - Certifico que a vista do Requerimento, datado de 21 de junho de 2024, 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



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

Luciano de Sousa Cantanhêde
Oficial Interino

Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, número: **855552954148**, firmado em 24 de março de 2014, com o Mutuário: **ISRAEL DE JESUS FONSECA PEREIRA**, já acima qualificado, registrado sob o número: **01**, desta Matrícula número: **81.639**, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL- CEF**, efetiva em seu favor a "**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**", do Imóvel constituído da **Casa nº 16**, situada na **Quadra nº 4**, integrante do "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DOS PÁSSAROS I**", localizada à Avenida de Acesso (área 04), s/nº, denominado **ÁREA 01**, situado no Lugar Macau, neste município de São José de Ribamar/MA, descrito e caracterizado nesta matrícula, nos termos do Artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97. Valor da Consolidação: **R\$ 92.255,56 (noventa e dois mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos)**. Certifico que foi apresentado o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, DAM número: 50852, da **inscrição municipal número: 1.0015.125.01.0120.0001**, pago aos 20 de junho de 2024, no **valor de R\$ 1.845,11**, 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 11/09/2024, Nome: ISRAEL DE JESUS FONSECA PEREIRA - CPF nº 821.963.623-87, Código HASH: 1bf8. d331. b110. 09bf. f7f5. 159b. 9055. 8be9. abcf. 3888; Resultado Negativo e comunicado as partes desta transação. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 11 de setembro de 2024. Cód. 16.22.1; Emolumentos R\$ 748,82 FERC R\$ 22,46 FADEP R\$ 29,95 FEMP R\$ 29,95. (SB) Selo: REGTOR031468ZAANUIM8Q5SJSE19. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Oficial Interino, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERINT0314683VJZ4SDILVIGUS34**

11/09/2024 17:45:24, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Total R\$ 92,43 Emol R\$ 83,28 FERC R\$ 2,49 FADEP R\$ 3,33 FEMP R\$ 3,33 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE03146827YI6Z44TJWQRM13**

11/09/2024 17:45:36, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF

Total R\$ 9,20 Emol R\$ 8,30 FERC R\$ 0,24 FADEP R\$ 0,33 FEMP R\$ 0,33 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>



São José de Ribamar/MA, 11 de setembro de 2024.

LUCIANO DE SOUSA CANTANHEDE
Oficial Interino



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GVBHZ-CNFX9-D9ZQS-5XLDD

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Luciano De Sousa Cantanhede (CPF ***.634.833-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/GVBHZ-CNFX9-D9ZQS-5XLDD>

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

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