



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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - 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 105400, CNM Nº **031468.2.0105400-30**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **102**, situado no Bloco nº **009**, integrante do "**CONDOMÍNIO VILLAGE DO PORTO**", localizado na Rua General Arthur Carvalho (antiga Rodovia Turu-Araçagy) s/nº, no lugar Miritiua/Sítio Rio Amaro, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características: APARTAMENTO 102 - BLOCO 09 - Localizado no primeiro pavimento com frente para o Bloco 08 e mede 7,93m, lateral direita limita-se com o Apartamento 101 e mede 4,50m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 107 e mede 6,30m, fundos limita-se com o Hall de Escada e mede 7,93m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala de estar/jantar, dois dormitórios, WC social reversível, cozinha e área de serviço - áreas: privativa real de 46,91m², área de uso comum real de 13,67m², perfazendo uma área total real de 60,58m², ou uma área equivalente de construção igual a 57,24m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 58,19m² ou 0,2581%. 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 nº **06.699.029/0001-90**, Inscrição Estadual nº **12322259-1**, neste ato representado por neste ato representado pelo seu procurador Parmênio Mesquita de Carvalho Júnior, brasileiro, casado, engenheiro civil, com registro de identidade sob o No. 32.716.794-7 SSP-MA e CPF No. 774.060.443-72, residente e domiciliado em São Luís/MA. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 97.084, do Livro nº 02, de Registro Geral desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10 de julho de 2019. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 31,45, Ferc. R\$ 0,95 (Beneficiária do PMCMV). Protocolo nº 121.046, Selo nº **28854975**. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 105400 - (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 8.7877.0578334-4, 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 17 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 **06.699.029/0001-90**, com sede na Av. Colares Moreira, 01, Quadra 46, Jardim



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

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 VILLAGE DO PORTO – Módulo I. ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Sistema de Amortização Constante (SAC). VALOR DO FINANCIAMENTO: R\$ 9.165.744,40 (nove milhões, cento e sessenta e cinco mil, setecentos e quarenta e quatro reais e quarenta centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **VILLAGE DO PORTO – Módulo I**, composto de 192 unidades, situado na Avenida General Arthur Carvalho, s/nº, Miritiua, em São José de Ribamar/MA, objeto constante desta matrícula. **PRAZO TOTAL EM: Construção/legalização: 17.03/2021; Amortização: 24 meses; TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.000% e Efetiva: 8.3000%. VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA: R\$ 11.915.467,84. 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 empreendimento **VILLAGE DO PORTO – Módulo I**, composto de 192 unidades, situado na Avenida General Arthur Carvalho, s/nº, Miritiua, 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\$ 122000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 15 de julho de 2019. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 38,39, Ferc. R\$ 1,15 (Beneficiário do PMCMV). Emolumentos conforme código nº 16.32 da Lei de Custas e Emolumentos, considerado ato único. Protocolo nº 132.578. Selo nº 28877457. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 105.400 - (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 **8.7877.0658582-1**, passado em São Luís/MA, em data de 25 de setembro 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, 25 de Outubro de 2019. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 56,40, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº **137.817**. **Selo: AVECAN031468NTAOZQ2980ZRMO85**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 105.400 -

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 8.7877.0658582-1**, 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, 25 de setembro de 2019. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/ Fiduciante(s): BERNARDO PINHEIRO RIBEIRO**, de nacionalidade brasileira, solteiro, servidor público municipal, nascido em 28/12/1979, portador da cédula de identidade RG nº 0001089009990 SSP/MA emitida em 09/05/2011, e inscrito no CPF/MF sob o nº 919.573.383-34, residente e domiciliado na Tv. da Tres, 95, São Francisco, 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\$ 122.000,00**, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CREDORA: **R\$ 97.600,00** ; Recursos Próprios: R\$ 17.663,00; Valor dos Recursos da conta Vinculada de FGTS R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 6.737,00 ; Valor da aquisição do Terreno: R\$ 7.459,78. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 25 de Outubro de 2019. Protocolo nº 137.817. Emolumentos: Cód. 16.3.17. R\$ 1.101,50; Ferc: R\$ 33,05. **Selo: REGAVD0314689RGC4CKHRLM35095**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 105.400. -

Nos termos do mesmo Contrato, em



**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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

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: **BERNARDO PINHEIRO RIBEIRO**, 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\$ 97.600,00**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 122.000,00**; Prazo total em meses: Construção/ Legalização: 07/05/2021; Amortização: **360**; Taxa Anual de Juros % (a.a) Nominal: **5,500%**; **Efetiva – 5,6407%**; 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\$ 554,16; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro R\$ 24,53; Total R\$ 578,69; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 24/10/2019; 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\$ 2.225,88; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.774,12. 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 28255340190069006, no valor de R\$ 3.660,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 25 de Outubro de 2019. Emolumentos: Cód. 16.3.16. R\$ 881,20; Ferc: R\$ 26,45. **Selo: REGAVD031468KS7QEOK3ZEHA4K01**. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 105.400 - 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 4615/2018, expedido em 27 de fevereiro de 2019 e Carta de Habite-se nº 5144/2021, 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: AAE1 D964 E938 A38B, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento, integrante do **CONDOMÍNIO VILLAGE DO PORTO**, localizado na Avenida General Arthur Carvalho, Miritiua, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possui as seguintes dependências e área: varanda, sala de estar/jantar, dois dormitórios, WC social reversível, cozinha / área de serviço, com área privativa real de 46,91m², 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, 23 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\$ 12,26. Protocolo nº 154.352. Selo nº AVERBA0314686YUOP6KLBV23KK67. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 06 - MAT. 105.400 - PROT. 195.615 - DATA: 10/12/2025 – (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 **1.0002.101.01.0772.0009 /**



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



Av. Gonçalves Dias, nº 415, Centro, São José de Ribamar/MA – CEP 65.110-000
Tel.: (98) 3224-3488 / (98) 98604-9811 - e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

1065491. Cód. 16.22.2. Emolumentos: R\$ R\$ 115,22; Ferc: R\$ 3,45. FEMP - R\$ 4,60; FADEP - R\$ 4,60. Selo nº **AVESVD031468MEOLOKVSMMK8BXK61**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 10/12/2025. **WR.** (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza – Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV - 07 / MAT. 105.400 – PROT. 195.615 DATA: 10/12/2025 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 18/07/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a Certidão Negativa de ITBI nº 8928, no valor de R\$ 2.561,27 pago em 11/07/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 128.063,27 (cento e vinte e oito mil, sessenta e três reais e vinte e sete 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 **BERNARDO PINHEIRO RIBEIRO**, 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 R\$ 981,16 FERC R\$ 29,43 FADEP R\$ 39,24 FEMP R\$ 39,24. Selo: **AVERBA031468JJ6GZ5VRPZVNXS84**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br> (**WR**) O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 10/12/2025. (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, 10 de dezembro de 2025

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE031468X3CYDSOLEIV809**

10/12/2025 14:33:43, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - IN01224325C - BERNARDO PINHEIRO RIBEIRO, Total R\$ 9,64
Emol R\$ 8,70 FERC R\$ 0,26 FADEP R\$ 0,34 FEMP R\$ 0,34 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERINT031468AF5DOQ4FRSWV2Y12**

10/12/2025 14:33:43, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, CAIXA ECONOMICA FEDERAL - IN01224325..., Total R\$ 96,90
Emol R\$ 87,31 FERC R\$ 2,61 FADEP R\$ 3,49 FEMP R\$ 3,49 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: T89UL-KHQ69-QX2GA-TW94M

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/T89UL-KHQ69-QX2GA-TW94M>

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

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