



**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 109491, CNM: 031468.2.0109491-76 registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **304, Bloco nº 08 - Misto (Tipologia A)**, integrante do "**CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ÁGUAS**, localizado na Rua B, Lote 16, da Quadra N, Loteamento Sítio Saramanta, Bairro Maiobinha, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características: APARTAMENTO 304 – BLOCO 08 - Misto (TIPOLOGIA A) – Localizado no terceiro pavimento com frente para o Terreno de Terceiros medindo 7,65m, lateral direita limita-se com o Apartamento 307 medindo 6,20m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 303 medindo 4,40m, fundos limita-se com o Hall, Escada e Fosso de Ventilação do Bloco medindo 7,65m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: sala de estar/jantar, varanda, 02 quartos, WC social reversível, cozinha americana e área de serviço - áreas: privativa real de 44,28m², área de uso comum real de 19,44m², perfazendo uma área total real de 63,72m² ou uma área equivalente de construção igual a 50,81m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 53,54m² ou 0,3651%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, sediada em São Luís/MA, na Avenida Colares Moreira, nº 1, Quadra 46, Sala 04, Bairro Jardim Renascença, 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**, representante legal Parmênio Mesquita de Carvalho, brasileiro, portador do RG nº 20069552002-3 e CPF nº 007.913.003-82, conforme seus estatutos sociais, neste ato representado por seu bastante procurador Parmênio Mesquita de Carvalho Junior, brasileiro, portador do RG nº 032.716.794-7 e CPF nº 774.060.443-72, residente e domiciliado em São Luís/MA, conforme seus estatutos sociais. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 106.104, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 25 de janeiro de 2021. Emolumentos: Emolumentos: R\$ 34,19, Ferc: R\$ 1,03. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 1,37; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 1,37. Protocolo nº 144.938. Selo nº MATRIC031468Z42YEGBV390OEY19. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.


REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 109.491 - (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 – Contrato nº 8.7877.1025075-8, com força de escritura pública, lavrado na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380, de 21/08/64, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado **CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ÁGUAS**, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, que reger-se-á consoante as seguintes cláusulas e condições, passado em São Luís/MA, em data de 09 de dezembro de 2020, que consta como



**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

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, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, 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 Moreira, 1, Qd. 46, Renascença, São Luís/MA, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMA, registrada sob o NIRE 21200687813, registrada na JUCEMA sob o nº 20190971169, em sessão de 31/07/2019, neste ato representada por PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO, brasileiro, nascido em 05/01/1946, filho de Lisandro Deus de Carvalho e Marfisa Cardoso Mesquita de Carvalho, diretor de empresas, casado no regime de comunhão parcial de bens, Identidade nº 20069552002-3 SESP/MA, expedida em 02/06/2017 e CPF nº 007.913.003-82, residente e domiciliado na Avenida São Marcos, nº 77, Edifício Tower, Apartamento 600, Ponta D'Areia, em São Luís/MA, doravante denominada simplesmente DEVEDORA.

FIADORES: 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, representada na conformidade da cláusula Sexta de seu Contrato Social registrado em 11/12/2015 sob o nº 21 2 0090607-8, em sessão de 20/05/2015, neste ato representada pelo seu sócio PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO, acima qualificado; **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, brasileira, nascida em 13/01/1956, empresária, casada sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, filha de Benedito Vidal dos Reis e Marlene Vasconcelos Vidal, Identidade RG nº 17002262001-4 SESP/MA, expedida em 07/02/2017 e CPF nº 489.690.363-24, residente e domiciliado na Avenida São Marcos, nº 77, Edifício Tower, Apartamento 600, Ponta D'Areia, em São Luís/MA e **PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO**, acima qualificado, 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\$ 20.459.191,64 (vinte milhões, quatrocentos e cinquenta e nove mil, cento e noventa e um reais e sessenta e quatro centavos)**, com recursos do FGTS/Programa casa Verde e Amarela. Sistema de Amortização Constante (SAC), com prazo de Construção/legalização: de 36 meses, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ÁGUAS**, situado na Rua B, Lote 16, da Quadra N, Loteamento Sítio Saramanta, no lugar Maiobinha, 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.

TAXA DE JUROS: Nominal: 8.0000% a.a. Efetiva: 8.3000% 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 DAS ÁGUAS**, situado na Rua B, Lote 16, da Quadra N, Loteamento Sítio Saramanta, no lugar Maiobinha, em São José de



**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

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 136 (cento e trinta e seis) unidades residenciais do mesmo condomínio. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 05 de fevereiro de 2021. Emolumentos: Cód. 16.3.1 R\$ 58,96, Ferc. R\$ 1,77. FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 2,36; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 2,36 (Descontos concedidos pelo PMCMV). Protocolo nº 149.865. Selo nº REGAVD031468Y44QWQ2GY3IOQO10. (ASS) Luciano de Sousa Cantanhêde - Escrevente Autorizado, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 109.491 - (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 **8.7877.1060156-9**, passado em São Luís/MA, em data de 02 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, 16 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 150.627. Selo: AVECAN031468NML3AT2UR7M9O812. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 109.491 -

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 8.7877.1060156-9**, 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, 02 de Fevereiro de 2021. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): GUSTAVO OLIVEIRA EVERTON**, de nacionalidade brasileira, solteiro, bolsista estagiário e assemelhados, portador da cédula de identidade RG nº 0304943820063 SSP/MA emitida em 13/10/2017 e inscrito no CPF/MF sob o nº 064.440.073-05, nascido aos vinte e cinco (25) dias do mês de fevereiro (02) do ano de um mil e novecentos e noventa e sete (1997), residente e domiciliado à Rua Dr. Israel, 108, Vila Palmeira, 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/União. Sistema de Amortização: PRICE. Valor de Composição dos Recursos: O Valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto deste



**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

contrato é **R\$ 110.690,00**, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 65.315,00; Recursos Próprios: R\$ 44.200,00; Valor dos Recursos da conta Vinculada de FGTS: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.175,00; Valor da aquisição do Terreno: R\$ 3.902,62. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 16 de Março de 2021. Protocolo nº 150.627. 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: REGAVD03146879TR9TTNNLRJKM41. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 109.491 - 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: **GUSTAVO OLIVEIRA EVERTON**, 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\$ 65.315,00**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 119.500,00; Prazo total em meses: Construção/Legalização: 29/12/2023; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros % (a.a) Nominal: 7,00%; Efetiva – 7,2290%; 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\$ 434,54; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro R\$ 15,25; Total R\$ 474,79; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/03/2021; 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\$ 0,00; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00. 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 28255340210002808, no valor de R\$ 3.320,70, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 16 de Março de 2021. Emolumentos: Cód. 16.3.16. 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: 150.627. Selo: REGAVD031468QSRMBTTSPMQ7PY13. (ASS) Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRÍCULA Nº 109.491 - 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 5902/2021, expedido em 23 de dezembro de 2021 e Carta de Habite-se nº 5715/2022, datada de 24 de outubro de 2022 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União – Aferição nº 90.004.62485/72-001, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula o Apartamento nº 304, do Bloco nº 8, Tipologia A, integrante do **CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ÁGUAS**, o qual possui as seguintes dependências e área: sala de estar/jantar,



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

varanda, 02 quartos, WC Social reversível, cozinha americana e área de serviço - áreas: privativa real de 44,28m², em cuja construção individual foi gasto a quantia de R\$ 59.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 31 de maio de 2023. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R\$ 230,95; Ferc: R\$ 6,68; FEMP: R\$ 9,24 e FADEP: R\$ 9,24. Protocolo nº 165.117. Selo nº AVERBA0314685PULBFLLSMH4CP91. (Ass.) Luciano de Sousa Cantanhêde – Registrador Substituto.

AV - 06 / MAT. 109.491 – PROT. 190.406 DATA: 16/05/2025 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 11/04/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 7247, no valor de R\$ 2.501,46 pago em 08/04/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 125.072,92 (cento e vinte e cinco mil e setenta e dois reais e noventa e dois 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 **GUSTAVO OLIVEIRA EVERTON**, 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: AVERBA031468CVR10LM2F2K1GM07 (SB) O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 02 de junho de 2025. Eu, 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, 02 de junho de 2025

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERLE031468TOR1UDD9NM0GN066

02/06/2025 16:01:20, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): Protocolo IN01214498C - GUSTAVO OLIVEIRA EVERTON, Total R\$ 19,28 Emol R\$ 17,40 FERC R\$ 0,52 FADEP R\$ 0,68 FEMP R\$ 0,68 Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: CERINT031468CEN1GJD0UFDZE421

02/06/2025 16:01:20, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, Protocolo IN01214498C - GUSTAVO OLIV..., 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: 7T7J3-5NM7V-KVAEJ-L5SCJ

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/7T7J3-5NM7V-KVAEJ-L5SCJ>

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

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