



Valide aqui este documento

3º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO LUÍS/MA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO MARANHÃO

Oficial Titular: Aline Michels Lorrenzzetti

Avenida Daniel de La Touche, N.º 20, Edifício Mocelin Tower, 9º andar
Bairro Cohama, em São Luís/MA, CEP: 65.074-115

E-mail: contato@3rislz.com.br, Telefone: (98) 3011-3606, WhatsApp: (98) 99205-3164

PROTOCOLO DE PEDIDO N.º 27.249 CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que a presente certidão foi extraída em inteiro teor da matrícula n.º 270, composta de 05 páginas incluindo esta, nos termos do art. 19, §§ 1º e 11, da Lei 6.015/1973, e refere-se aos atos praticados até o dia útil imediatamente anterior à emissão. **CERTIFICO** ainda, que a presente não contém certificação específica pelo Oficial sobre propriedade, direitos e restrições, nem tem a finalidade de atestar a existência de ônus e ações reais ou pessoais reipersecutórias que recaiam sobre o imóvel supramencionado. O referido é verdade e dou fé.
São Luís-MA, 04 de fevereiro de 2026. **Emolumentos: Certidão: Ato 16.24.4 - R\$ 90,96; FEMP R\$ 3,64; FADEP R\$ 3,64; FERC: R\$ 2,73; FERRFIS: R\$ 0,91; Emolumentos: Folha Acrescida: Ato 16.24.4.1 - R\$ 9,06; FEMP R\$ 0,36; FADEP R\$ 0,36; FERC: R\$ 0,27; FERRFIS: R\$ 0,09; Hellen Katellyn M. De Sousa, Escrevente Autorizada. Validade 30 dias.**

Poder Judiciário – TJMA. Selo:
CERINT162743QNO5E0MY9KSE7690, 04/02/2026, 13:41:03,
Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL 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>



Poder Judiciário – TJMA. Selo:
CERELE16274337WXEEVTCXVT1847, 04/02/2026,
13:41:03, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONOMICA
FEDERAL 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>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPF7-CXF3W-ML5FM-VVVCN>



Valide aqui
este documento

ESTADO DO MARANHÃO

COMARCA DE SÃO LUÍS

CNM

3º Registro de Imóveis

162743.2.000270-56

Matrícula

270

Livro

2

REGISTRO GERAL

Ficha

01

06 de novembro de 2020

IMÓVEL URBANO: APARTAMENTO Nº 102 – BLOCO 03 (TIPO 01) – localizado no primeiro pavimento, integrante do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO VILLAGE DAS PALMEIRAS PRIME II”, a ser construído sob o terreno situado à Rua 04 de Janeiro, s/nº, Bairro do Turu, neste município de São Luís/MA, tendo o referido apartamento as seguintes dimensões e limites: com frente para Estacionamento/Via Interna e mede 10,28m, lateral direita limita-se com o Apartamento 101 e mede 4,20m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 107 e mede 4,20m, fundos limita-se com o Hall de Escada e mede 10,28m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala de estar/jantar, um quarto, uma suíte, WC social, WC suíte, cozinha e área de serviço – áreas: privativa real de 52,67m², área de uso comum real de 13,09m², perfazendo uma área total real de 65,76m² (Sessenta e cinco metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados), ou uma área equivalente de construção igual a 64,06m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 40,16m² ou 0,3466%.

PROPRIETÁRIA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 06.699.029/0001-90, com sede e foro em Avenida Coronel Colares Moreira, Quadra 46, nº01, Bairro Renascença, neste município de São Luís/MA.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13070067182901380.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 124.463, às folhas 098, do livro nº 2-ABY, em 21 de Maio de 2019, do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição. Certidões atualizadas de inteiro teor, de ônus reais e de ações reais ou pessoais reipersecutórias, expedidas pelo 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição, em 27/10/2020, que ficam arquivadas nesta Serventia. Tomou o protocolo nº 444, do Livro nº 1 desta Serventia, em 22/10/2020.

SELO DE FISCALIZAÇÃO: MATRIC16274300VG32T6TEEWDE90. Emolumentos: R\$ 65,00. FERC: R\$ 2,00. FADEP: R\$ 2,60. FEMP: R\$ 2,60. O referido é verdade e dou fé.

Wyllian Nava Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katellyn M. De Sousa, em 04/02/2026 13:35:24 | HASH: L532-62CG-9LQL-CXWW

AV-01. Mat. 270. Prot. nº 444, 22 de outubro de 2020. Data da averbação: 06 de novembro de 2020 - Conforme art. 230, da Lei nº 6.015/73 e art. 565 do CNCGJ/MA, fica averbada a existência de ônus anterior, que grava o imóvel objeto desta matrícula, a saber: **HIPOTECA** - registrada sob o nº 07, da matrícula nº 124.313, às folhas 148, do livro 2-ABX, devidamente transportada na averbação nº 01, da matrícula nº 124.463, às folhas 098, do livro nº 2-ABY, em 19 de janeiro de 2020, ambas do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição, em que **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada, deu em hipoteca o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantir o financiamento concedido no **valor** de R\$19.937.397,02 (Dezenove milhões novecentos e trinta e sete mil trezentos e noventa e sete reais e dois centavos); Prazo de Carência: 12 (doze) meses, com termo inicial contando na data correspondente à data do término da obra, assim comprovada pela CAIXA, a partir da liberação da última parcela do financiamento; Prazo de Amortização: 36 (trinta e seis) meses contados do dia correspondente ao término do prazo de carência, com regime de acréscimos aplicado sobre a taxa de juros original pactuada: a) sem acréscimo caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 1º (primeiro) e 12º (décimo segundo) mês do prazo de amortização, b) 2% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre o 13º (décimo terceiro) e 24º (vigésimo quarto) mês do prazo de amortização, e c) 3% a.a. caso a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º (vigésimo quinto) e

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPF7-CXF3W-ML5FM-VVVCN>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPF7-CXF3W-ML5FM-VVVCN>

CNM

162743.2.000270-56

Continuação

36º (trigésimo sexto) mês do prazo de amortização; No caso de dilatação do prazo de construção autorizada pela CAIXA, o prazo de amortização da dívida será reduzido proporcionalmente, no sentido de manter-se o prazo máximo (construção + carência + amortização) em 84 meses; Prazo de construção e legalização do empreendimento: 36 (trinta e seis) meses; Na fase de Construção/Carência: Durante a fase de construção são devidos, a partir da data do primeiro desembolso, juros mensais à taxa nominal de 10,7500%, ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11,2958%, acrescidos de atualização monetária apurada no período; se a opção pela Taxa Reduzida, por livre negociação entre as partes, segundo enquadramento nas bandas de relacionamento, é concedido um redutor à taxa de juros balcão de 10,7500%, ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11,2958%, passando esta a ser de “Não se aplica”% ao ano (nominal) e de “Não se aplica”% ao ano (efetiva); concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, fica fixado em R\$25.918.616,13 (Vinte e cinco milhões novecentos e dezoito mil seiscentos e dezesseis reais e treze centavos). **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVESVD162743X24IX6K2FS934097. Emolumentos: R\$ 56,40. FERC: R\$ 1,70. FADEP: R\$ 2,25. FEMP: R\$ 2,25. O referido é verdade e dou fé. _____ Wyllian Nava Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katellyn M. De Sousa, em 04/02/2026 13:35:30 | HASH: MP7P-NLCP-LBKH-LSC5

AV-02. Mat. 270. Prot. nº 444, 22 de outubro de 2020. Data da averbação: 06 de novembro de 2020 – CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da Hipoteca objeto do registro nº 07, da matrícula nº 124.313, às folhas 148, do livro 2-ABX, devidamente transportada na averbação nº 01, da matrícula nº 124.463, às folhas 098, do livro nº 2-ABY, em 19 de janeiro de 2020, ambas do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, reportadas na Averbação nº 01 desta matrícula, tendo em vista a autorização constante do item 1.1 do Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, nº 1.7877.0065569-2, com Caráter de Escritura Pública, na forma do §5º, art. 61, da Lei 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, devidamente assinado em 03 de Agosto de 2020, pela credora/interveniente quitante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, representada por Ana Marya Rodrigues Sales, Gerente de Carteira PF, em que era devedora: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVECANI627438NLO6SBVLTFBPA44. Emolumentos: R\$ 56,40. FERC: R\$ 1,70. FADEP: R\$ 2,25. FEMP: R\$ 2,25. O referido é verdade e dou fé. _____ Wyllian Nava Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katellyn M. De Sousa, em 04/02/2026 13:35:38 | HASH: B7B3-7H4D-GGSD-B8A2

R-03. Mat. 270. Prot. nº 444, 22 de outubro de 2020. Data do registro: 06 de novembro de 2020 - VENDA E COMPRA. OUTORGANTES VENDEDORES: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, com seu contrato social registrado sob o NIRE nº 21200687813, na Junta Comercial do Estado do Maranhão, conforme Certidão Simplificada com código de autenticidade MHLZCZAB, expedida em 22/10/2009, já qualificada nesta matrícula, neste ato representada por PARMÊNIO MESQUITA DE CARVALHO JÚNIOR, conforme Procuração lavrada no 1º Tabelionato de Notas de São Luís/MA, em 23/02/2016, no Livro nº 723, às Folhas 076. **OUTORGADOS COMPRADORES: RAISSA TAYRINE ASSUNÇÃO AGUIAR**, brasileira, solteira, militar em geral, portadora da CI/RG nº 0269709220035 SSP/MA, inscrita no CPF/MF sob o nº 026.797.543-01, residente e domiciliada na Rua Fé em Deus, nº 08, Apartamento 08, Bloco II, Jardim São Cristóvão, em São Luís/MA. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Compra e Venda.** Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Recursos SBPE, nº 1.7877.0065569-2, com Caráter de Escritura Pública, na forma do §5º, art. 61, da Lei 4.380/1964, alterada pela Lei nº 5.049/1966, devidamente assinado pelas partes contratantes, em 03/08/2020, em São Luís/MA. **Valor de Compra e Venda e Composição dos recursos:** O valor



Valide aqui
este documento

ESTADO DO MARANHÃO

COMARCA DE SÃO LUÍS

CNM

3º Registro de Imóveis

162743.2.0000270-56

Matrícula

270

Livro

2

Ficha

02

REGISTRO GERAL

destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto do contrato é de R\$212.170,00 (Duzentos e doze mil cento e setenta reais) composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$122.870,00 (Cento e vinte e dois mil oitocentos e setenta reais). Recursos próprios: R\$89.300,00 (Oitenta e nove mil e trezentos reais). **OBS: Do valor da composição do preço da compra e venda, a quantia de R\$15.596,22 (Quinze mil, quinhentos e noventa e seis reais e vinte e dois centavos) refere-se ao valor da aquisição do terreno, e o remanescente refere-se ao valor da construção da referida unidade autônoma.** Guia de recolhimento do ITBI DAM nº 23864496, no valor de R\$3.493,40 (Três mil quatrocentos e noventa e três reais e quarenta centavos), com pagamento em data de 30/07/2020, conforme Certidão de ITBI nº 92120201364461, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de São Luís/MA, em 14/09/2020. Valor da avaliação fiscal do imóvel: R\$212.170,00 (Duzentos e doze mil cento e setenta reais). Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 12/08/2020, válida até 08/02/2021, abrangendo inclusive as contribuições sociais, códigos de controle nº DFA8.08A0.67AC.CCF9. **CONDIÇÕES:** Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. **ANOTAÇÕES:** O presente registro refere-se à futura unidade autônoma correspondente ao APARTAMENTO Nº102 - BLOCO 03 (TIPO 01) - localizado no primeiro pavimento, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO VILLAGE DAS PALMEIRAS PRIME II", conforme área e fração ideal indicadas nesta matrícula. **EMITIDA A DOI. SELO DE FISCALIZAÇÃO:** REGAVD1627437Z2J7ET0F1LHKY62. Emolumentos: R\$ 3.557,70. FERC: R\$ 106,70. FADEP: R\$ 142,30. FEMP: R\$ 142,30. O referido é verdade e dou fé.
Wyllian Nava Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katelny M. De Sousa, em 04/02/2026 13:35:46 | HASH: 2GNM-S4LQ-P6DM-HZFC

R-04. Mat. 270. Prot. nº 444, 22 de outubro de 2020. Data do registro: 06 de novembro de 2020
– **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Pelo Instrumento Particular referido no Registro nº 03, **RAISSA TAYRINE ASSUNÇÃO AGUIAR**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, já qualificada, para garantia da dívida no valor de **R\$122.870,00 (Cento e vinte e dois mil oitocentos e setenta reais)**; prazo de construção 29 de novembro de 2022; com prazo de amortização de 240 meses, pagável por meio de 240 parcelas, mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização IPCA PRICE; juros à taxa anual nominal de 4.8411% (taxa balcão) e de 3.8802% (taxa reduzida); e efetiva de 4.9500% (taxa balcão) e de 3.9500% (taxa reduzida), sendo o valor da prestação mensal inicial (amortização e juros) de R\$800,13, considerando a taxa de juros balcão; e de R\$736,83, considerando a taxa de juros reduzida, que acrescidas dos acessórios (prêmios de seguros e taxa de administração – TA), perfaz o encargo mensal inicial de R\$863,55 (taxa de juros balcão) e R\$800,25 (taxa de juros reduzida), vencendo-se a primeira parcela em 05/09/2020 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato. **CONDIÇÕES:** A modalidade do financiamento é para aquisição de terreno e imóvel em construção, com origem dos recursos no SBPE, com enquadramento no SFH (Sistema Financeiro de Habitação). **Valor De Avaliação Do Imóvel Para Fins De Público-Leilão:** R\$212.170,00 (Duzentos e doze mil cento e setenta reais), com critério de revisão do valor conforme cláusula 22.1, I do título. **Prazo de Carência para expedição da intimação:** 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme cláusula 18 do título. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** REGAVD162743HN1ADQTP0LZK9U19. Emolumentos: R\$ 1.821,70. FERC: R\$ 54,70. FADEP: R\$ 72,86. FEMP: R\$ 72,86. O referido é verdade e dou fé.
Wyllian Nava

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPF7-CXF3W-ML5FM-VVVCN>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTPF7-CXF3W-ML5FM-VVVCN>

CNM

162743.2.000270-56

Continuação

Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katelilyn M. De Sousa, em 04/02/2026 13:35:56 | HASH: 9KUW-UTLL-ZBA2-AUPA

AV-05. Mat. 270. Prot. n.º 9.435, 05 de setembro de 2022. Data da averbação: 19 de outubro de 2022 - CONSTRUÇÃO: Procede-se à presente para constar que a construção do "CONDOMÍNIO VILLAGE DAS PALMEIRAS PRIME II" foi averbada sob o n.º 11, da matrícula (CNM) n.º 162743.2.0007796-79, desta Serventia do 3º Registro de Imóveis de São Luís/MA, em 19/10/2022.

OBS.: Foram arquivados: **1) HABITE-SE RESIDENCIAL ACIMA DE 100M²**, n.º 25267884, emitido em São Luís/MA, em 27/06/2022, pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação de São Luís/MA (SEMURH), referente à área de 17.782,87m²; e **2) CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS A TRIBUTOS FEDERAIS E A DIVIDA ATIVA DA UNIÃO**, Aferição n.º 90.002.24123/74-001, Período: 01/11/2019 a 27/06/2022, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, às 19:57:24, em 01/07/2022, válida até 28/12/2022, código de controle da certidão: 5F61.DCAB.01E5.8EEB. **SELO DE FISCALIZAÇÃO ISENTO:** AVESVD16274308YKHLWQDSE0D66. Emolumentos: Nos termos do art. 237-A, §1º, da Lei n.º 6.015/73, após o registro da incorporação imobiliária, as averbações e os registros relativos à pessoa do loteador ou do incorporador ou referentes a quaisquer direitos reais, inclusive de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento e suas unidades, bem como a própria averbação da conclusão do empreendimento, serão realizados na matrícula de origem do imóvel a ele destinado e replicados, sem custo adicional, em cada uma das matrículas recipiendárias dos lotes ou das unidades autônomas eventualmente abertas. O referido é verdade e dou fé. _____ Luiz Carlos Aliandro Neto. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katelilyn M. De Sousa, em 04/02/2026 13:36:10 | HASH: T755-8BYN-D537-7EXA

AV-6. Mat. 270. Prot. n.º 27.249, 28 de janeiro de 2026. Data da averbação: 04 de fevereiro de 2026 - MATRÍCULA NATO-DIGITAL: Procede-se à presente averbação para constar que, nesta data, **todos os atos anteriormente registrados ou averbados na matrícula física foram devidamente transportados e ficam ratificados nesta matrícula eletrônica, mantendo-se a mesma numeração.** A matrícula física original foi digitalizada e arquivada eletronicamente nesta serventia, para fins históricos e de conferência, devendo todos os atos futuros serem lançados exclusivamente nesta matrícula eletrônica. **SELO DE FISCALIZAÇÃO ISENTO:** AVESVD162743V98YBMDMTEE5VS57. Emolumentos: Isento de emolumentos nos termos do art. 495, § 2º, do Provimento n.º 16/2022, alterado pelo art. 1º, do Provimento n.º 31/2023, ambos da Corregedoria Geral da Justiça do Maranhão. O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente por Hellen Katelilyn M. De Sousa - Hash: 6V4V-2A4V-K723-NCRJ

AV-7. Mat. 270. Prot. n.º 27.249, 28 de janeiro de 2026. Data da averbação: 04 de fevereiro de 2026 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA:

Nos termos do art. 26, §7º, da Lei n.º 9.514/1997, promove-se à presente averbação, conforme requerimento assinado em Florianópolis/SC, em 26/01/2026, em virtude do decurso do prazo sem purgação da mora por parte da devedora/fiduciante, constante no registro sob o n.º 04, para constar a consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. **OBS.:** Certidão de ITBI n.º 92120251422033, valor do imposto recolhido R\$4.347,86, pago em 05/12/2025. Valor de avaliação fiscal do imóvel: R\$217.392,95. **EMITIDA A DOL. CÓDIGO HASH CNIB:** whdabltlcc e 6rar89fg81. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVERBA1627435BA5P8VTP59NE491. Emolumentos: R\$ 1.597,42. FERC: R\$ 47,92. FADEP: R\$ 63,90. FEMP: R\$ 63,90. FERRFIS: R\$ 15,97. O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente por Hellen Katelilyn M. De Sousa - Hash: N8SB-ZZTK-R7NM-YZAN