



**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



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta

Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

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 89196, CNM Nº **031468.2.0089196-45**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº 203, situado no Bloco nº 04, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DO BOSQUE IV", localizado em terreno próprio, desmembrada de área maior, denominada Área 02, Quadra F, nº 08, Rua F, do Loteamento Sítio Saramanta, situada no lugar Maiobinha, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características: APARTAMENTO 203 – BLOCO 04 - Localizado no segundo pavimento com frente para a Via Interna mede 7,83m, lateral direita limita-se com o Apartamento 204 e mede 4,50m, lateral esquerda defronta-se com o Bloco 03 e mede 6,30m, fundos limita-se com o Hall de Entrada do Bloco e mede 7,83m. 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 46,46 m², área de uso comum real de 7,60m², perfazendo uma área total real de 54,06m², ou uma área equivalente de construção igual a 52,71m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 55,85m² ou 0,3271%. PROPRIETÁRIA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, firma estabelecida na Avenida Colares Moreira, nº 01, Quadra 06, Bairro Renascença, São Luís/MA, CNPJ sob o n.º 06.699.029/0001-90, Inscrição Estadual No. 12322259-1. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 78.714, às folhas nº 054, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2-K/K, deste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 01 de abril de 2014. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 47,70 - Ferc. R\$ 1,40. Ato nº 60507, Selo nº 18911715. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto. (MIGRADOS DO LIVRO 2-M/A, FOLHA 271).

REGISTRO Nº 01 - MATRICULA Nº 89.196 - Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações – Apoio à Produção de Habitações e Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos 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, 21 de novembro de 2014. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo (a) Comprador (a) e Devedor (a)/Fiduciante(s): **SAMUEL SOUSA DA LUZ, brasileiro, solteiro, portador da carteira de identidade CI 0243806820038 - SSP/MA em 12/11/2008 e do CPF 029.987.383-89, residente e domiciliado em Rua BRISA DO MAR, 16, SOL E MAR , em SÃO 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 108.000,00, a ser integralizado pelas parcelas abaixo mencionadas: Recursos Próprios; R\$ 12.000,00; Saldo da conta Vinculada do FGTS; R\$



**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



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta

📞 Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

0,00; Desconto concedido pelo FGTS; R\$ 12.477,00; Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 83.523,00. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$ 5.274,98. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 03 de fevereiro de 2015. (ASS)Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

REGISTRO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 89.196- 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: **SAMUEL SOUSA DA LUZ**, acima qualificado, aliena á CEF, em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula. Origem dos Recursos: FGTS; Valor da Operação: R\$ 96.000,00; Valor do Desconto; R\$ 12.477,00; Valor do Financiamento: R\$ 83.523,00; Valor do Imóvel para fins de leilão público: R\$ 108.000,00; Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 108.000,00; Sistema de Amortização: SAC-Sistema de Amortização Constante Novo; Prazos em meses de Amortização: 360; Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 5,0000%; Efetiva – 5,1163%; Vencimento do Encargo Mensal: de acordo com o Disposto na Cláusula Sétima; Época de Reajuste dos Encargos: de acordo com a Cláusula Décima Segunda: Encargos financeiros no período de construção/carência: de acordo com o Disposto na Clausula Sétima. Prestação (a+j) R\$ 448,36; Taxa de Administração R\$ 0,00; FG HAB R\$ 8,96; TOTAL R\$ 457,32. 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 100999478, no valor de R\$ 3.240,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 03 de fevereiro de 2015. Protocolo nº 73.341. Emolumentos: Cod. 16.3.15. R\$ 711,20; Ferc: R\$ 21,30; Cod. 16.3.14. R\$ 568,80; Ferc: R\$ 17,10. Selos nº 20623635 e 20623636. (ASS)Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 03 - MATRICULA Nº 89.196 - 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 2844/2013, datado de 05/11/2014 e Carta de Habite-se nº 3145/2015, 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, um apartamento residencial, integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DO BOSQUE IV**, possuindo as seguintes dependências: Dois quartos, um WC social, cozinha / área de serviço, hall, varanda e sala de estar, com 39,94m², em cuja construção foi gasto a quantia de R\$ 49.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 08 de julho de 2015. Emolumentos: Cód. 16.22.1. R\$ 182,10; Ferc: R\$ 5,45 -PMCMV. Protocolo: 80.824. Selo nº 21536102. (ASS)Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto que confiro, subscrevo, dato e assino afinal em público e raso.

AV. 04 - MAT. 89196 - PROT. 202.212 - DATA: 27/07/2026 – (INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA) - Conforme requerimento, instruído com o Boletim de Cadastro



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



Estrada de Ribamar (MA-201), n.º 23, Quadra A, Lot. Paraíso das Rosas - Bairro: Saramanta

Imóvel: (98) 98608-4072 - Protesto: (98) 99127-1644

e-mail: cartoriosjr1oficio@hotmail.com

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 **1.0008.005.01.3293.0014/1050602**. Cód. 16.22.2. Emol R\$ 120,03 FERC R\$ 3,60 FADEP R\$ 4,80 FEMP R\$ 4,80 FERRFIS R\$ 1,20. Selo nº **AVESVD0314685PQR9N46WF2CQQ67**. Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 31 de Julho de 2026. **KP.** (ASS) Hayrisson Lucas Machado de Souza – Oficial Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.05 / MAT. 89196 - PROT. 202.212 - DATA: 27/07/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 09/06/2026, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 14377, no valor de R\$ 2.383,22 pago em 02/06/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 119.166,00 (Cento e dezenove mil, cento e sessenta e seis reais)**, 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 **SAMUEL SOUSA DA LUZ**, já qualificado no R-01, 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\$ 1.022,15 FERC R\$ 30,66 FADEP R\$ 40,89 FEMP R\$ 40,89 FERRFIS R\$ 10,22. Selo: **AVERBA031468AZ5H67DY4KT0EK02**. **KP.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 31 de Julho de 2026. (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, 31 de julho de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE031468BZQLJOMQOXHF71**

31/07/2026 13:24:48, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): SAMUEL SOUSA DA LUZ / IN01357473C, 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>

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERINT031468ODEL4DVFHUYC37**

31/07/2026 13:24:46, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, SAMUEL SOUSA DA LUZ / IN01357473C, 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>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EDZ48-VDL5W-N49YE-XVP3Y

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/EDZ48-VDL5W-N49YE-XVP3Y>

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

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