



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 95387, CNM Nº **031468.2.0095387-96**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **204**, situado no Bloco nº **01**, integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GRAN VILLAGE ARAÇAGY II"**, localizado em terreno próprio, desmembrada de área maior, Área 02, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características: APARTAMENTO 204 – BLOCO 01– Localizado no segundo pavimento com frente para a Via de Acesso e com o Cond. Gran Village Araçagy 1 mede e 10,27m, lateral direita limita-se com o Apartamento 207 e mede 4,30m, lateral esquerda limita-se com Apartamento 203 e mede 5,85m, fundos limita-se com o Hall de Escada e mede 8,47m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: varanda gourmet, sala de estar/jantar, quarto, suíte, WC suíte, WC social, cozinha e área de serviço - áreas: privativa real de 57,23 m², área de uso comum real de 12,78m², perfazendo uma área total real de 70,01m² ou uma área equivalente de construção igual a 66,49m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 59,52m² ou 0,2976%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, firma estabelecida na Av. Cel. Colares Moreira, quadra 46, No. 01 - Bairro Renascença I, São Luís/MA, CNPJ sob o n.º 06.699.029/0001-90, Inscrição Estadual No. 12.077.181-0. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 78.702, às folhas nº 042, 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 março de 2016. Emolumentos: Cód. 16.2. R\$ 28,15, Ferc: R\$ 0,85. Protocolo nº 95.076. Selo nº 22872155. (ASS): Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº **95.387** - **(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, 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 RESIDENCIAL GRAND VILLAGE ARAÇAGY II**, 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 13 de junho de 2016, 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



**SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1º OFÍCIO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS - 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

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 pelo seu sócio PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO, brasileiro, casado, empresário, Identidade nº 200695520002 SSP/MA e CPF nº 007.913.003-82, residentes e domiciliados à Avenida Bahia G Village Turú II, 66, Turú, em São Luís/MA, doravante denominados simplesmente Devedores.

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 22/09/2015 pelo sócio 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; **PARMENIO MESQUITA DE CARVALHO**, acima qualificado e **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, brasileira, empresária, Identidade RG nº 170022620014 SSP/MA e CPF nº 489.690.363-24, residentes e domiciliados à Avenida São Marcos, 77, Ed. Tower, Apt. 600, Ponta D'Areia, em São Luís/MA, doravante denominados simplesmente FIADORES.

CONSTRUTORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES, acima qualificada, doravante denominada simplesmente Construtora. VALOR E OBJETIVO - A CEF concede ao DEVEDOR, uma abertura de crédito no valor de **R\$ 19.016.755,60** (dezenove milhões, dezesseis mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e sessenta centavos), com recursos do FGTS/PMCMV, com prazo de Construção/legalização: de 22 meses, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, neste município de 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) do mês subsequente ao término da obra definido no Cronograma Físico-Financeiro e de Desembolso do empreendimento. **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 8,2999% 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, o DEVEDOR dá à CAIXA, em "primeira e especial hipoteca", transferível a terceiros, futuras unidades autônomas, integrante do **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, situado na Rua do Residencial Fruteiras e Cidades, s/nº, no lugar Rio Amaro, neste município de 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\$ 144500,00**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 11 de agosto de 2016. Emolumentos: Cód. 16.32 R\$ 27,41, Ferc. R\$ 0,82, conforme a Lei de Custas e Emolumentos, considerando ato único. Protocolo nº 104.060. Selo nº 24408445. (ASS): Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.



**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

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 95.387 - (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 **8.7877.0268376-4**, passado em São Luís/MA, em data de 09 de março de 2018, 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, 23 de abril de 2018. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 53,50, Ferc: R\$ 1,60. Protocolo nº 119.387. Selo nº **26845872**. (ASS): Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 95.387 - 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 com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Devedor(es) Fiduciante(es), conforme **contrato nº 8.7877.0268376-4**, 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, 09 de março de 2018. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/ Fiduciante(s): RAYANNE KERCIA COSTA RIBEIRO**, brasileira, solteira, TRABALHADOR DOS SERVIÇOS DE CONTABILIDADE, DE CAIXA E TRABALHADORES ASSEMBLHADOS, nascida em 10/04/1994, portadora da cédula de identidade RG nº 0377834120098 DETRAN/MA emitida em 31/01/2017, e inscrita no CPF/MF sob o nº 052.525.413-70, residente e domiciliada na R BERREDO LISBOA, 463, FATIMA, 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\$ 160.000,00**, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CREDORA: **R\$ 126.485,62**; Recursos Próprios: **R\$ 27.462,08**; Valor dos Recursos da conta Vinculada de FGTS **R\$ 3.702,30**; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: **R\$ 2.350,00**; Valor da aquisição do Terreno: **R\$ 8.184,52**. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 23 de abril de 2018. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 95.387 - 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



**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

Devedor/Fiduciante: **RAYANNE KERCIA COSTA 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\$ 126.485,62**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 160.000,00**; Prazo total em meses: Construção/Legalização: **18**; Amortização: **360**; Taxa Anual de Juros % (a.a) Nominal: 5,5000%; 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\$ 718,17**; Taxa de Administração: **R\$ 0,00**; Seguro **R\$ 24,33**; TOTAL **R\$ 742,50**; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **09/04/2018**; 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 FGTA 702/2012): Taxa de administração: **R\$ 1.514,91**; Diferencial na taxa de juros: **R\$ 17.485,09**. Composição de renda inicial do devedor para pagamento do encargo mensal: Devedor: RAYANNE KERCIA COSTA RIBEIRO; Comprovada: **R\$ 2.970,00**; Não Comprovada: R\$ 0,00. Composição de renda para fins de cobertura securitária: Devedor: RAYANNE KERCIA COSTA RIBEIRO; Percentual: **100,00**. Forma de pagamento do encargo mensal na data da contratação: **DÉBITO EM CONTA CORRENTE**. 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 103522034, no valor de R\$ 4.800,00, arquivado neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 23 de abril de 2018. Protocolo nº 119.387. Emolumentos: Cod. 16.3.17. R\$ 1.350,25; Ferc: R\$ 40,50; Cod. 16.3.16. R\$ 1.079,90; Ferc: R\$ 32,40. Selos de nº **26845817**, **26845818**. (ASS): Clemilson Sousa Moura - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRICULA Nº 95.387 - Certifico a requerimento da proprietária **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 3533/2015, expedido em 24/11/2017 e Carta de Habite-se nº 4106/2018, datada de 25 de janeiro de 2018 e Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, nº 000522018-88888578, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento residencial, integrante do **CONDOMÍNIO GRAN VILLAGE ARAÇAGY II**, o qual possui as seguintes dependências: dois quartos, um quarto simples, uma suíte com wc, um wc social, cozinha / área de serviço, hall, varanda gourmet e sala de estar, com 47,23m², em cuja construção individual foi gasto a quantia de R\$ 48.000,00. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 30 de maio de 2018. Emolumentos: Cód. 16.22.1. R\$ 177,05, Ferc: R\$ 5,30. Protocolo nº 118.945. Selo nº 27055492. (ASS): Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto, que confiro, subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV. 06 - MAT. 95387 - PROT. 202.209 - DATA: 27/07/2026 – (INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA) - Conforme requerimento, instruído com o Boletim de Cadastro Imobiliário, expedido pela Secretaria Municipal da Fazenda, o imóvel desta matrícula



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

está cadastrado na Prefeitura de São José de Ribamar/MA, sob a inscrição nº **1.0002.215.23.5294.0034/1056642**. 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 **AVESVD031468D7X6OLM3YJU8KM40**. 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.06 / MAT. 95387 - PROT. 202.209 - DATA: 27/07/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 18/06/2026, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 13333, no valor de R\$ 3.386,48 pago em 84/04/2026, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 169.324,10 (Cento e sessenta e nove mil, trezentos e vinte e quatro reais e dez 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. A fiduciante **RAYANNE KERCIA COSTA RIBEIRO**, já qualificada no R-03, foi intimada 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\$ 1.278,21 FERC R\$ 38,35 FADEP R\$ 51,13 FEMP R\$ 51,13 FERRFIS R\$ 12,78. Selo: **AVERBA031468RVM33Z4N5Q52JM62**. **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.

São José de Ribamar, 31 de julho de 2026

HAYRISSON LUCAS MACHADO DE SOUZA
Oficial Substituto

Poder Judiciário – TJMA

Selo: **CERELE0314686LHSMDBIQFGX001**

31/07/2026 13:06:54, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): RAYANNE KERCIA COSTA RIBEIRO / IN01346283C, 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: **CERINT03146896P5RJDKGF707G06**

31/07/2026 13:06:52, Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, RAYANNE KERCIA COSTA RIBEIRO / IN013..., 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: MYGUL-EVG5G-R74E3-T5CUC

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/MYGUL-EVG5G-R74E3-T5CUC>

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

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