



**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 106327, CNM Nº **031468.2.0106327-62**, registro com o seguinte teor:

Imóvel onde será construído o Apartamento nº **106**, Bloco nº **01**, integrante do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VILLAGE DAS ÁRVORES**, localizado em terreno próprio, situado na Estrada Velha da Raposa, s/nº, Miritiua, neste município de São José de Ribamar/MA, o qual possuirá as seguintes características: APARTAMENTO 106 – BLOCO 01 (TIPOLOGIA B) – Localizado no primeiro pavimento com frente para o Terreno de Terceiros mede 7,75m, lateral direita limita-se com o Hall de Escada e mede 3,00m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 105 e mede 4,40m, fundos limita-se com o Hall de Circulação e mede 7,75m. A unidade habitacional possui as seguintes dependências e áreas: sala de estar/jantar, dois quartos, WC social, cozinha/área de serviço - áreas: privativa real de 43,56 m², área de uso comum real de 21,69 m², perfazendo uma área total real de 65,25 m², ou uma área equivalente de construção igual a 52,30 m² e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondente a 58,23 m² ou 0,2064%. PROPRIETÁRIA: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, empresa de construção civil, sediada nesta capital na Avenida Colares Moreira, nº 01, Quadra 46, Bairro Renascença, São Luís/MA, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n.º 06.699.029/0001-90, Inscrição Estadual No. 12322259-1, neste ato representado por Parmênio Mesquita de Carvalho Júnior, brasileiro, portador do RG nº 32716794-7 e CPF nº 774.060.443-72, conforme seus estatutos sociais. REGISTRO ANTERIOR: Sob a matrícula nº 85.191, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 2, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 06 de fevereiro de 2020. Emolumentos: Cód. 16.2 R\$ 32,50, Ferc: R\$ 1,00. Protocolo nº 125.627. Selo nº MATRIC031468X3MT1VBSLSXK9E20. (ASS.) Luciano de Sousa Cantanhêde, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 01 - MATRÍCULA Nº 106.327 - (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 Casa Verde e Amarela. Contrato nº 8.7877.1276159-8 – MÓDULO 1, 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 09 de novembro de 2021, 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, nº 01, Quadra 46, Jardim Renascença, São Luís/MA, neste ato representada pelos



**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

sócios: **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 e **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, brasileira, casada, proprietária de estabelecimento industrial, nascida em 13/01/1956, portadora da Carteira de Identidade nº 017002262001-4 SESP/MA expedida em 07/02/2017 e inscrita no CPF/MF sob o nº 489.690.363-34, residentes e domiciliados na Avenida São Marcos, 77, Ed. Tower, Apto. 600, Ponta D'Areia, 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; **MARILENE VASCONCELOS VIDAL DE CARVALHO**, acima já qualificada e **PARMÊNIO MESQUITA DE CARVALHO**, acima qualificado, doravante denominados simplesmente **FIADORES**. **CONSTRUTORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada e representada, doravante denominada simplesmente Construtora. **VALOR E OBJETIVO:** A CAIXA concede a Devedora uma abertura de crédito no valor de **R\$ 16.687.277,67 (dezesesseis milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e sessenta e sete centavos)**, tendo como objetivo financiar a construção do Empreendimento **CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ÁRVORES**, que será composto de 480 unidades residenciais, localizado na Estrada Velha da Raposa, s/nº, bairro Miritiua, em São José de Ribamar/MA; **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 36 (trinta e seis) meses**; **TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal: 8.0000% e Efetiva: 8.3000%**; **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, 224 unidades residenciais, integrantes do **CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ÁRVORES – Módulo 1**, conforme características das unidades descritas nesta matrícula. **VALOR DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** R\$ 32.102.000,00. 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. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 02 de dezembro de 2021. Emolumentos: Cód. 16.3 R\$ 35,64, Ferc. R\$ 1,07; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 1,43; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 1,43. (Beneficiário do PCVA), considerado ato único. Protocolo nº 156.700. Selo nº REGAVD031468ADNE5Z2FHTPMFC01. (ASS.) Luciano de Sousa Cantanhêde, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO Nº 02 - MATRÍCULA Nº 106.327 - (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 **8.7877.1371541-7**, passado em São Luís/MA, em data de 01 de Abril de 2022, 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, 26 de Abril de 2022. Cód. 16.22.5. Emolumentos R\$ 99,86, Ferc: R\$ 2,99; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 3,99; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 3,99. Protocolo nº 159.652. **Selo: AVECAN031468YX40S7CIGCFJWF78**. (ASS.) Clemilson



**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

Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 03 - MATRÍCULA Nº 106.327 - 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 8.7877.1371541-7**, 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, 01 de Abril de 2022. O imóvel objeto desta matrícula foi adquirido pelo(a) **Comprador(a) e Devedor(a)/Fiduciante(s): ALEX BRUNO FERREIRA VALES**, brasileira, solteiro, secretario estenografo datilografo recepcionista telefonista e assemelhados, filho de: MAGNOLIA DA SILVA FERREIRA e ELOIO VALES, nascido em 22/11/1989, portador da Carteira de Identidade número 0278538620041 SSP/MA e inscrito no CPF/MF sob o número 040.876.453-80, residente e domiciliado na Rua Esperanca, Le A, número 22, Bairro Residencial Paraíso, na cidade de São Luís/Ma, que declarou ser titular do seguinte endereço eletrônico: ALEXFERREIRA2211@GMAIL.COM. **Tendo como Alienante(s): CANOPUS CONSTRUCOES 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 contrato é **R\$147.000,00**, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela CREDORA: **R\$ 70.592,00**; Recursos Próprios: R\$ 36.532,00; Valor dos Recursos da conta Vinculada de FGTS: R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 39.876,00; Valor da aquisição do Terreno: R\$ 10.562,92. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 26 de Abril de 2022. Protocolo nº 159.652. Cód. 16.3.17. Emolumentos: R\$ 1.328,93; Ferc: R\$ 39,86; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 53,15; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 53,15. **Selo: REGAVD0314685EMM2RLGC6J4LL67**. (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

REGISTRO Nº 04 - MATRÍCULA Nº 106.327 - 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: **ALEX BRUNO FERREIRA VALES**, 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\$ 70.592,00**; Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: **R\$ 147.000,00**; Prazo total em meses: Construção/Regularização: 03/12/2024; Amortização: 360; Taxa Anual de Juros % (a.a) Nominal: 4,2500%; Efetiva – 4,3337%; Encargos financeiros: De acordo com o item 5; Encargos no período 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



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

construção: De acordo com o item 5.1.2; Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j) R\$ 347,27; Taxa de Administração: R\$ 0,00; Seguro R\$ 19,72; Total R\$ 366,99; Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 05/01/2022; 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\$ 4.169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$11.656,62. 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 Documento de Certidão de Quitação de I.T.B.I nº 42794, no valor de R\$ 2.940,00, arquivado neste Cartório GB. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 26 de Abril de 2022. Cód. 16.3.13. Emolumentos: R\$ 544,64; Ferc: R\$ 16,33; FEMP - Lei Complementar nº 221/2019 - R\$ 21,78; FADEP - Lei Complementar nº 222/2019 - R\$ 21,78. Protocolo: 159.652. **Selo: REGAVD031468MFNG8DCPV914VJ91.** (ASS.) Clemilson Sousa Moura, Registrador Substituto.

AVERBAÇÃO Nº 05 - MATRÍCULA Nº 106.327 - Certifico a requerimento da **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, acima qualificada, que devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de São José de Ribamar/MA, conforme Alvará de Construção nº 6401/2022, expedido em 07 de outubro de 2022, Carta de Habite-se nº 6016/2023, datada de 14 de julho de 2023 e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União. Aferição nº 90.007.44987/79-001 e Código de Controle da Certidão: 8C02 F81F 4148 7263, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, fez construir junto a esta matrícula um apartamento, integrante do **CONDOMÍNIO VILLAGE DAS ÁRVORES**, a qual possui as seguintes dependências: sala de estar/jantar, dois quartos, WC social, cozinha/área de serviço, com área de 43,56m², 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, 10 de agosto de 2023. Emolumentos: Cód. 16.22.1 R\$ 4.714,14, Ferc: R\$ 141,42; FEMP: R\$ 188,57 e FADEP: R\$ 188,57. Protocolo nº 171.481. **Selo nº AVERBA031468G1IX1IL0C19JI911.** (Ass.) Luciano de Sousa Cantanhêde - Registrador Substituto.

AV. 06 - MAT. 106.327 - PROT. 200.673 - DATA: 12/06/2026 - (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 **1.0002.311.01.9015.0014/11096462**. Cód. 16.22.2. Emolumentos: R\$ 134,43 Emol R\$ 120,03 FERC R\$ 3,60 FADEP R\$ 4,80 FEMP R\$ 4,80 FERRFIS R\$ 1,20. **Selo nº AVESVD031468HGVRSD0FD4TM438.** Consulte em <https://selo.tjma.jus.br>. O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar, 09/07/2026. **KP.** (ASS): Hayrisson Lucas Machado De Souza - Oficial Substituto, que confiro, que subscrevo, dato e assino em público e raso.

AV.07 / MAT. 106.327 - PROT. 200.673 - DATA: 12/06/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE): A requerimento datado de 28/08/2025, do credor fiduciário Caixa Econômica Federal - CEF, adiante qualificada, instruído com a guia de recolhimento do



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

imposto sobre transmissão inter vivos - ITBI nº 9540, no valor de R\$ 3.073,29 pago em 20/05/2025, calculado com base no valor da consolidação **R\$ 153.664,49 (Cento e cinquenta e três mil, seiscentos e sessenta e quatro reais e quarenta e nove 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 **ALEX BRUNO FERREIRA VALES**, 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 Total R\$ 1.431,60 Emol R\$ 1.278,21 FERC R\$ 38,35 FADEP R\$ 51,13 FEMP R\$ 51,13 FERRFIS R\$ 12,78. Selo: **AVERBA031468LSX7F5V1ZPPX4G57. KP.** O referido é verdade e dou fé. São José de Ribamar/MA, 09/07/2026. (ASS): Hayrison 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: **CERELE03146846K88N42RJPFC280**

31/07/2026 10:11:57, Ato: 16.24.4.1, Parte(s): ALEX BRUNO FERREIRA VALES | IN01222762C, 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: **CERINT03146882Z8W2V0TLGFTK30**

31/07/2026 10:11:52, Ato: 16.24.4, Parte(s): ALEX BRUNO FERREIRA VALES | IN01222762C, 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>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DB4PM-634VP-Z7A3P-FXJWC

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/DB4PM-634VP-Z7A3P-FXJWC>

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

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