



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 27.846 CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que a presente certidão foi extraída em inteiro teor da matrícula n.º 258, 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, 10 de março 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:
CERINT1627436ZT74TVV5U8D3O81, 10/03/2026, 16:06:58,
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:
CERELE162743NSLFWFMVJV7J0A58, 10/03/2026, 16:06:58,
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/EJTNV-R9CNZ-K723Q-3WTPL>



Valide aqui
este documento

ESTADO DO MARANHÃO

COMARCA DE SÃO LUÍS

3º Registro de Imóveis

CNM

162743.2.0000258-92

Matrícula

258

Livro

2

REGISTRO GERAL

Ficha

01

06 de novembro de 2020

IMÓVEL URBANO: APARTAMENTO Nº 107 – BLOCO 04 (TIPO 01) – localizado no primeiro pavimento, integrante do empreendimento residencial denominado “CONDOMÍNIO VILLAGE DAS PALMEIRAS PRIME II”, a ser construído sob o terreno situado na 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 102 e mede 4,20m, lateral esquerda limita-se com o Apartamento 108 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/MF sob o nº 06.699.029/0001-90, com sede e foro em Avenida Coronel Colares Moreira, Quadra 46, nº 01, Bairro Renascença, em São Luís/MA.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 13070067182902070.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 124.532, às Folhas 167, do Livro 2-ABY, de 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 430, do Livro nº 1 desta Serventia, em 22/10/2020.

SELO DE FISCALIZAÇÃO: MATRIC1627434GBYH9KH1NQ0I838. 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 10/03/2026 16:03:04 | HASH: 8BK4-QMME-8U2L-TPB2

AV-01. Mat. 258. Prot. nº 430, 22 de outubro de 2020. Data da averbação: 06 de novembro de 2020 – AVERBAÇÃO DE ÔNUS ANTERIOR: Conforme art. 230 da Lei nº 6.015/73, e do 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 para a AV. 01 da matrícula nº 124.532, às folhas 167, 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 nesta matrícula, 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 e 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 o 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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJTNV-R9CNZ-K723Q-3WTPL>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJTNV-R9CNZ-K723Q-3WTPL>

CNM

162743.2.0000258-92

Continuação

a liquidação do saldo devedor se dê entre 25º (vigésimo quinto) e 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 para 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 opção pela Taxa Reduzida, por livre negociação entre as partes, segundo enquadramento nas bandas de relacionamento, é concedido um redutor à taxa de juros de balcão de 10,7500%, ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11.2958%, passando esta a ser de “Não aplica”% ao ano (nominal) e de “Não se aplica”% ao ano (efetiva); Concordam as partes que o valor dos imóveis hipotecados, para fins do art. 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:** AVESVD162743N2LB9WT3KOWD3M10. Emolumentos: R\$ 56,40. FERC: R\$ 1,70. FADEP: R\$ 2,25. FEMP: R\$ 2,25. O referido é verdade e dou fê.

Wyllian Nava Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katellyn M. De Sousa, em 10/03/2026 16:03:11 | HASH: HZ39-5TAG-KDQW-VEK5

AV-02. Mat. 258. Prot. nº 430, 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, transportada na Averbação nº 01, da Matrícula nº 124.532, às Folhas 167, do Livro 2-ABY, em 19 de janeiro de 2020, ambas do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA, anterior circunscrição, reportada na Averbação nº 01 desta matrícula, tendo em vista a autorização constante no subitem 1.1, da cláusula 1 do Contrato 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 1.7877.0066286-9, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, devidamente assinado, em 13 de Agosto de 2020, em São Luís MA, pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada nesta matrícula, representada por Ana Marya Rodrigues Sales em que era devedora: **CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA**, já qualificada nesta matrícula. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVECAN1627437HE35B2NN8OU8C18. 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 10/03/2026 16:03:18 | HASH: EAXM-H76S-9S4L-J4MX

R-03. Mat. 258. Prot. nº 430, 22 de outubro de 2020. Data do registro: 06 de novembro de 2020 – VENDA E COMPRA: OUTORGANTE VENDEDORA: CANOPUS CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.699.029/0001-90, com sede na Avenida Coronel Colares Moreira, nº 01, Quadra 46, Bairro Renascença, em São Luís/MA, com seu contrato social registrado sob o NIRE nº 21200687813, na Junta Comercial do Estado do Maranhão, já qualificada nesta matrícula, neste ato representada por PARMÊNIO DE MESQUITA CARVALHO JÚNIOR, conforme Procuração lavrada no 1º Tabelionato de Notas de São Luís/MA, em 23/02/2016, no Livro nº 723, Ato 294/2016-P, às Folhas 076. **OUTORGADA COMPRADORA: ELIZANDRA EVELYN SILVA DO NASCIMENTO**, brasileira, proprietária de microempresa, solteira, portadora da CI/RG nº 0428891320113 SSP/MA, inscrita no CPF/MF sob o nº 608.919.443-38, residente e domiciliada na Rua Gardenias, s/n, Apartamento 104, Torre Zeus, Monte Olimpo, Bairro Ponta D’areia, em São Luís/MA. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO: Compra e Venda**. Contrato 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 1.7877.0066286-9, com caráter de escritura pública, na forma do §5º, artigo 61, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, devidamente assinado pelas partes contratantes, em 13 de Agosto de 2020, em São Luís/MA. **Valor**



Valide aqui
este documento

ESTADO DO MARANHÃO

COMARCA DE SÃO LUÍS

CNM

3º Registro de Imóveis

162743.2.0000258-92

Matrícula

258

Livro

2

Ficha

02

REGISTRO GERAL

de Compra e Venda e Composição dos recursos: O valor 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\$127.870,00 (Cento e vinte e sete mil, oitocentos e setenta reais). Recursos próprios: R\$84.300,00 (Oitenta e quatro 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 23902400, no valor de R\$3.493,40 (Três mil, quatrocentos e noventa e três reais e quarenta centavos), com pagamento em data de 10/08/2020, conforme Certidão de ITBI nº 92120201364653, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda de São Luís/MA, em 18/09/2020. Valor da avaliação fiscal do imóvel: R\$212.170,00 (Duzentos e doze mil, cento e setenta reais). Certidão 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. **ANOTAÇÕES:** O presente registro refere-se à futura unidade autônoma correspondente ao APARTAMENTO Nº 107 – BLOCO 04 (TIPO 01) – localizado no primeiro pavimento, integrante do empreendimento residencial denominado "CONDOMÍNIO VILLAGE DAS PALMEIRAS PRIME II", conforme área e fração ideal indicadas nesta matrícula. **CONDIÇÕES:** As constantes do título. **EMITIDA A DOI. SELO DE FISCALIZAÇÃO:** REGAVD162743HQFN89KMDVQUI810. Emolumentos: R\$ 3.557,70. FERC: R\$ 106,70. FADEP: R\$ 142,30. FEMP: R\$ 142,30. O referido é verdade e dou fé. Wyllyan Nava Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Assinado digitalmente por Hellen Katellyn M. De Sousa, em 10/03/2026 16:03:29 | HASH: RMYU-K5LE-PKX9-YBCP

R-04. Mat. 258. Prot. nº 430, 22 de outubro de 2020. Data do registro: 06 de novembro de 2020
– **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo Contrato referido no Registro nº 03, **ELIZANDRA EVELYN SILVA DO NASCIMENTO**, já qualificada nesta matrícula, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada nesta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$127.870,00 (Cento e vinte e sete mil, oitocentos e setenta reais); Prazo da construção: 29/11/2022, prazo de amortização 360 meses, pagável por meio de 360 parcelas mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, calculadas segundo o Sistema de Amortização TR TP – Tabela Price; juros à taxa anual nominal de 8,1858% (taxa balcão) e de 7,0197% (taxa reduzida); e efetiva de 8,5000% (taxa balcão) e de 7,2500% (taxa reduzida), sendo o valor da prestação mensal inicial (amortização e juros) de R\$954,87, considerando a taxa de juros balcão; e de R\$852,41, 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\$1.011,13 (taxa de juros balcão) e R\$908,67 (taxa de juros reduzida), vencendo-se a primeira parcela em 10/09/2020 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 da 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 item 22.1, inciso 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 item 18 do título. Foi arquivado uma via do título nesta Serventia. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** REGAVD162743OVQA982MG7BDAS17. Emolumentos: R\$ 2.277,20. FERC: R\$ 68,30. FADEP: R\$ 91,08. FEMP: R\$ 91,08. O referido é verdade e dou fé. Wyllyan Nava Lima Barbosa. Escrevente Autorizado.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJTNV-R9CNZ-K723Q-3WTPL>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EJTNV-R9CNZ-K723Q-3WTPL>

CNM

162743.2.0000258-92

Continuação

Assinado digitalmente por Hellen Katellyn M. De Sousa, em 10/03/2026 16:03:37 | HASH: 33ZN-9696-CQ8M-AE5F

AV-05. Mat. 258. 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 DÍVIDA 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:** AVESVD162743S82MF1CQQ357G354. 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 Katellyn M. De Sousa, em 10/03/2026 16:03:48 | HASH: MA8Y-S9VH-EXXW-GWJY

AV-6. Mat. 258. Prot. n.º 27.846, 03 de março de 2026. Data da averbação: 10 de março 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:** AVESVD1627430GV5J7DWGF6HO074. 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 Katellyn M. De Sousa - Hash: QWHY-LSN7-GXQY-LV5J

AV-7. Mat. 258. Prot. n.º 27.846, 03 de março de 2026. Data da averbação: 10 de março 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, 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 fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. **OBS.:** Certidão de ITBI n.º 92120261423827, valor de imposto recolhido R\$4.478,88, pago em 12/02/2026. Valor de Avaliação Fiscal do Imóvel: R\$223.944,20. **EMITIDA A DOI. CÓDIGO HASH CNIB:** wixgd76fmx e kb7ja4lu6w. **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** AVERBA162743Q6NUYK4QXTDSBY13. Emolumentos: R\$ 1.997,45. FERC: R\$ 59,92. FADEP: R\$ 79,90. FEMP: R\$ 79,90. FERRFIS: R\$ 19,97. O referido é verdade e dou fé.

Assinado digitalmente por Hellen Katellyn M. De Sousa - Hash: 69VR-KM9M-VEPG-ZL3G