



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2024

(Assinado digitalmente)

Thiago Dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: 73.905

Ficha: 01F

Data: 22/11/2024

FICHA
01F

MATRÍCULA Nº 73.905

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O imóvel se compõe de uma **CASA RESIDENCIAL - UNIDADE "02"**, situada na rua Piedade, com área construída de 62,17m², composta por: sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro social, 01 suíte, 01 quarto, área de serviço descoberta, 01 vaga de garagem descoberta, com uma área construída de 62,1700m², quota de terreno de uso exclusivo de 133,4000m², quota de área comum de 0,0000m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 4,7643%, com as seguintes confrontações: frente para a rua Piedade, fundos confrontando com os lotes 17 e 18; lado direito confrontando com a casa 03; e lado esquerdo confrontando com a casa 01, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "RIO REAL"**, edificada sobre os **LOTES Nº 23 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 18, 20,00m do lado direito para a UH 24 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 21 e UH 22, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 24 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m (dez metros) de fundos para a UH 17, 20,00m do lado direito para a UH 25 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 23, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 25 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 16, 20,00m do lado direito para a UH 26 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 24, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 26 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 15, 20,00m do lado direito para a UH 27 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 25, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 27 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 14, 20,00m do lado direito para a UH 28 e 20,00m (vinte metros) do lado esquerdo para a UH 26, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 28 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 13, 20,00m do lado direito para a UH 29 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 27, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 29 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 12, 20,00m do lado direito para a UH 30 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 28, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 30 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 11, 20,00m do lado direito para a UH 31 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 29, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 31 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 10, 20,00m do lado direito para a UH 32 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 30 perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 32 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 09, 20,00m do lado direito para a UH 33 e 20,00m (vinte metros) do lado esquerdo para a UH 31, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 33 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01, 10,00m de fundos para a UH 08, 20,00m do lado direito para a UH 34 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 32, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 34 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 07, 20,00m do lado direito para a UH 35 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 33, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 35 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 06, 20,00m do lado direito para a UH 36 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 34, perfazendo uma área total de **200,00m²**; **LOTE Nº 36 DA QUADRA 09**, medindo 10,00m de frente para a Via Local 01 (Rua da Piedade), 10,00m de fundos para a UH 05, 20,00m do lado direito para a UH 01 e UH 02 e 20,00m do lado esquerdo para a UH 35, perfazendo uma área total de **200,00m²**, todos situados no **LOTEAMENTO LUAR DO CERRADO** em Luís Eduardo Magalhães - Bahia.

HABITE-SE: nº 6668/2015, datado 12 de março de 2015.**CADASTRO IMOBILIÁRIO:** Não informado.**PROPRIETÁRIO:** EDEN CARVALHO DA SILVA SANTOS, brasileiro, solteiro, nascido em 19/05/1991, bancário e economiário, portador da CNH nº 05413210566 DETRAN/BA, inscrito no CPF/MF sob o nº

Continua no verso.



97.895

Pedido nº: 97.895

Daje: 3494.2.307922

Certidão expedida em 03/06/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 1 de 3
Continua na página 02

MEFM

054.132.105-66, residente e domiciliado na rua 05, nº 542, quadra 13, lote 20, bairro Cidade Universitária, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia.

TÍTULO ANTERIOR: Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do devedor Fiduciante, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, contrato nº 855553421058, datado de 03 de junho de 2015.

REGISTRO ANTERIOR: Registrada no Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob nº 28.284 em 19 de maio de 2020.

PROTOCOLO: Prenotação nº 47514, datada de 21/11/2024.

Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Julia Melo. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y3LNT-X5QL8-BB75Z-7MXQ7>.

"AV-1-73.905" - Prenotado em 21/11/2024 sob o número 47514. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Certifico e dou fé que, nos termos do art. 858, inciso I, alínea "b", item "3" do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, procedi, de ofício, a abertura desta matrícula. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 22 de outubro de 2024. DAJE 3494/002/274721. Isento conforme Tabela III - Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis 2024 - Notas Explicativas da Tabela III - Inciso III Isenções, Reduções e Gratuidades, item 3. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Julia Melo. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y3LNT-X5QL8-BB75Z-7MXQ7>.

"AV-2-73.905" - Prenotado em 21/11/2024 sob o número 47514. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Certifico e dou fé que, o imóvel encontra-se Alienado Fiduciariamente, conforme consta averbado sob o AV-1-28.284 em 19 de maio de 2020, neste Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, em favor do credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL, agência de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, mediante as seguintes cláusulas: **VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 115.000,00**, sendo composto mediante integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios: R\$ 10.829,79 - Recursos da Conta Vinculada ao FGTS: R\$ 10.268,21 - Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$ 1.902,00 - Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 92.000,00. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Modalidade: Aquisição de Unidade Concluída - Origem dos Recursos: FGTS - Sistema de Amortização: TP - Valor da Operação: R\$ 93.902,00 - Desconto: R\$ 1.902,00 - Valor da Dívida/Financiamento: **R\$ 92.000,00** - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 115.000,00 - Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 115.000,00 - Prazo de amortização em meses: 360 - Taxa de juros (%) ao ano - Nominal: 5,5000 Efetiva: 5,6409 - Encargo Inicial Prestação (a+j): R\$ 522,36 - Taxa de administração: R\$ 0,00 - Seguro: R\$ 10,44 - Total: R\$ 532,80. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 22 de novembro de 2024. DAJE 3494/002/274722. Isento nos termos do art. 176, § 14, da Lei 6.015/73. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Julia Melo. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Y3LNT-X5QL8-BB75Z-7MXQ7>.

"AV-3-73.905" - Prenotado em 26/11/2024 sob o número 47652. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 176, § 1º, inciso II, alínea B da Lei 6.015/73, realizo esta averbação para fazer constar o número da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel: nº **06462.00689.002**. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 30 de maio de 2025. DAJE 3494/002/307122. Emolumentos R\$ 47,10 - Taxa Fiscal R\$ 33,45 - FECOM R\$ 11,90 - PGE R\$ 1,87 - FMMPBA R\$ 0,97 - FEURB R\$ 0,97 - Def. Pública R\$ 1,26 - Total R\$ 97,52. Qualificado por Cristina Motta. Extratado por Emily Vitória. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FJGH5-V3NPD-RDVJ4-QPLP2>.

Continua na ficha 02



97.895

Pedido nº: 97.895

Daje: 3494.2.307922

Certidão expedida em 03/06/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 2 de 3
Continua na página 03

MEFM

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS
PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2024

(Assinado digitalmente)

Thiago Dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: 73.905

Ficha: 02F

Data: 29/05/2025

FICHA
02F

MATRÍCULA Nº 73.905

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"AV-4-73.905" - Prenotado em 26/11/2024 sob o número 47652. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 20 de maio de 2025 e com fundamento no Art. 26, § 7º da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, decorreu o prazo para a purgação da mora, conforme informação constante na Certidão de Transcurso de Prazo emitida por este Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 12 de fevereiro de 2025, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representado por MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111, 4º Andar, Agrônômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88.025-220, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, Livro 3572-P, fls. 148 a 149, em 01 de agosto de 2023 e Substabelecimento de Procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, no Livro 3574-P, fls. 010 a 011, em 08 de março de 2024, por falta de cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo com Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS - com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do devedor Fiduciante, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21/08/1964, alterada pela Lei 5.049 de 29/06/1966, contrato nº 85553421058, datado de 03 de junho de 2015. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 2.928,99, sobre o valor de avaliação fiscal de 162.721,45, conforme DAM nº 11422019. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do documento apresentado. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) b154e7sehq (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 30 de maio de 2025. DAJE 3494/002/307121. Emolumentos R\$871,89 - Taxa Fiscal R\$619,17 - FECOM R\$220,23 - PGE R\$34,66 - FMMPBA R\$18,05 - Def. Pública R\$23,11 - FEURB R\$18,05 - Total R\$ 1.805,16. Qualificado por Cristina Motta. Extratado por Emilly Vitória. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FJGH5-V3NPD-RDVJ4-QPLP2>.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da matrícula nº 73905, extraída de acordo com o Art. 19, §1º, da Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Informa-se**, ainda, que esta matrícula poderá necessitar de saneamento prévio à realização de qualquer ato registral, nos termos do art. 1.024, do CNP/BA, a ser verificado no momento da análise de título apresentado. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias (Art. 764 do Código de Normas).

Luís Eduardo Magalhães-BA, 03 de junho de 2025.

Emolumentos R\$ 54,93 - Taxa de Fiscal R\$ 39,01 - FECOM R\$ 13,87 - PGER\$ 2,18 - FMMPBA R\$ 1,14 - Def. Pública R\$ 1,45 - FEURB R\$ 1,14.



97.895

Pedido nº: 97.895

Daje: 3494.2.307922

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro

3494.AB308985-7

PJ119Z0VE0

Consulte:

www.tjba.jus.br/autenticidade

Certidão expedida em 03/06/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7P52S-FCA2Z-XFUGV-FZ3TA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Maria Eduarda Ferreira Menezes (CPF 056.396.161-99)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7P52S-FCA2Z-XFUGV-FZ3TA>

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

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