



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SW984-JXPAY-5WPY6-UPANP>

CNM: 131615.2.0015759-96



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

REGISTRO GERAL ANO: 2017

Geiverson dos Santos Eufrásio
Oficial Substituto

Matrícula: -15759-

Ficha: -1 - Frente

Data: 05/10/2017

O imóvel se compõe de uma **CASA RESIDENCIAL** de número 02, a ser construída, situada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABDON 04", na Rua das Manacás, Composta por: sala de estar/jantar conjugadas, cozinha, bwc social, 01 quarto, uma suíte, circulação e 01 area de serviços, com uma área construída de 70,83m², quota de terreno de uso exclusivo de 127,50m² e quota de área comum de 0,00m, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 23,79%, com as seguintes confrontações: Frente – 5,00m para a Rua das Manacás, Fundos – 5,00m confrontando com a casa 03; Lado direito – 25,95m confrontando com a casa 01; e Lado esquerdo – 25,95m confrontando com o acesso à casa 03. Edificada sobre **LOTE 05 DA QUADRA 45**, com 13,00m de frente para a Rua dos Manacás; 13,00m de fundos com Ademir Alves Ramos; 41,22m do lado direito com o lote 04; 41,22m do lado esquerdo com o lote 06, totalizando **535,86m**, situado no **LOTEAMENTO TROPICAL VILLE**, na cidade de Luis Eduardo Magalhães - Bahia. PROPRIETÁRIO: **E DE ARAÚJO ABDON ME**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 07.860.903/0001-91, com sede à Rua Barbatimão, 1489, Jardim das Acácias, neste ato representada por sua proprietária Enileusa de Araújo Abdon, brasileira, solteira, construtora, portadora da cédula de identidade RG sob nº 08.402.780-04 SSP/BA e inscrita no CPF sob nº 014.698.105-73, residente e domiciliada à Rua Barbatimão, 1489, Jardim das Acácias, nesta cidade de Luis Eduardo Magalhães - BA. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrado neste Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas da Comarca de Luis Eduardo Magalhães - BA, no livro "2" de Registro Geral sob o nº R-1-14.065 em 12 de Junho de 2017; Instituição do Condomínio Residencial Abdon 04, datada de 25 de Julho de 2017, registrada sob o nº R-2-14.065 em 05 de Outubro de 2017; Minuta de Convenção do Condomínio – Residencial Abdon 4, datada de 25 de Julho de 2017, registrada sob o nº 479 no Livro "3" de Registro Auxiliar em 05 de Outubro de 2017. Eu, Geiverson dos Santos Eufrásio Oficial Substituto. 6017 – 002/011907/15.00

"AV-1-15.759" - Certifico e dou fé que, conforme **HABITE-SE nº 9349/2017**, datado de 19 de outubro de 2017, E DE ARAUJO ABDON-ME, proprietário do imóvel objeto da matrícula supra, efetuou a construção de uma Casa Residencial, situada na Rua dos Manacás, nº 685, Quadra 45, Lote 05, localizada no Loteamento TROPICAL VILLE, na cidade de Luis Eduardo Magalhães - Bahia, com área construída de **70.83m²**, conforme Alvará de Licença para Regularização de Obras nº 000057/2017, datado de 24 de julho de 2017, sendo atestado plenas condições de Habitação, dentro das normas Técnicas do Código de Obras e Urbanismo do Município de Luis Eduardo Magalhães - Bahia. ART Nº BA20160171165 – CND/INSS Nº 000122018-88888352 – ARO: 3803162 – Matrícula CEI: 51.241.12352/78 – AVALIAÇÃO: R\$ 102.925,20. Luis Eduardo Magalhães - Bahia, 05 de fevereiro de 2018. Eu, Ednaia Escrevente, Geiverson Oficial Substituta. 7693– 002/023682/355,00

"AV-2-15.759" - Certifico e dou fé que, mediante requerimento datado de 19 de fevereiro de 2018 e conforme CONTRATO SOCIAL POR TRANSFORMAÇÃO DE EMPRESÁRIO, datado de 27 de junho de 2017, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado da Bahia - JUCEB sob nº 29103599597 e CNPJ sob o nº 07.860.903/0001-91; na forma do §3º do art. 968 da Lei nº 10.406/2002, com redação alterada pelo art. 10 da Lei Complementar nº 128/08, transformou o tipo societário de pessoa jurídica proprietária do imóvel em SOCIEDADE EMPRESÁRIA, a qual passa a constar as seguintes sócias: **ENILEUSA DE ARAÚJO ABDON**, brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira nacional de habilitação nº 04103953341 DETRAN/BA, inscrita no CPF nº 014.698.105-73, residente e domiciliada na Rua do Barbatimão, nº 1489, Jardim das Acácias 1ª Etapa, em Luis Eduardo Magalhães - BA e **ENICLEUZA COSTA DE ARAUJO**, brasileira, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 0392214318 SSP/BA, inscrita no CPF nº 371.017.225-04, residente e domiciliada na Rua do Barbatimão, nº 1489, Jardim das Acácias 1ª Etapa, em Luis

Pedido nº: 55.858
Daje: 3494.002.389509

Página: 1 de 5

Certidão expedida em 08/05/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

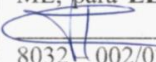
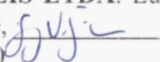


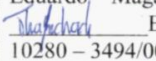
Valide aqui
este documento

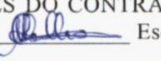
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SW984-JXPAY-5WPY6-UPANP>

CNM: 131615.2.0015759-96

1- Verso

Eduardo Magalhães - BA, averbam ainda a alteração do nome empresarial E. DE ARAUJO ABDON ME, para **LEM IMÓVEIS LTDA**. Luis Eduardo Magalhães - Bahia, 28 de fevereiro de 2017. Eu,  Escrevente,  Oficial.
8032 - 002/025076/55,80

"AV-3-15.759" - Prenotado em 22 de agosto de 2018. Certifico e dou fé que, na forma da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973 em seu artigo 213 e requerimento datado de 20 de agosto de 2018, firmado pelo proprietário do **CONDOMÍNIO "ABDON 04"**, LEM IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ nº 07.860.903/0001-91, estabelecida em Luis Eduardo Magalhães - Bahia, representado por Enicleusa Costa de Araújo, inscrita no CPF sob nº 371.017.225-04, fica **RETIFICADO** em 29 de agosto de 2018 o **Instrumento de Instituição e Convenção do Condomínio**, registrado respectivamente sob a matrícula 14.065, do Livro "2" de Registro Geral e 479, do Livro "3" de Registro Auxiliar, ambos em 05 de outubro de 2017, no que diz respeito à **metragem da Casa Residencial - Unidade 02**, passando a caracterizar-se como: **CASA RESIDENCIAL - UNIDADE 02**, Com uma área construída de **70,83m2**, situado na Rua das Manacás, composta por: sala de estar/jantar conjugada, cozinha, bwc social, 01 social, 01 quarto, uma suíte, circulação e 01 área de serviço quota de terreno de uso exclusivo de 127,50m2 e quota de área comum de 0,00m, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 23,79%, com as seguintes confrontações: Frente - 5,00m para a Rua das Manacás, Fundos - 5,00m confrontando com a casa 03, Lado direito - 25,50 confrontando com a casa 01; e Lado esquerdo - 25,50m confrontando com o acesso à casa 03, situado no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ABDON 04**, edificada sobre o **LOTE 05 DA QUADRA 45**, com 13,00 de frente para Rua dos Manacás; 13,00m de fundos com Ademir Alves Ramos; 41,22m do lado direito com o lote 04, 41,22m do lado esquerdo com o lote 06, totalizando **535,86m2**, localizado no **LOTEAMENTO TROPICAL VILLE**, em Luis Eduardo Magalhães - Bahia. Luis Eduardo Magalhães - Bahia, 11 de setembro de 2018. Eu,  Escrevente,  Oficial.
10280 - 3494/002/037586/67,20

"R-4-15.759" - Prenotado em 09 de outubro de 2018. **TRANSMITENTE:** LEM IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ 07.860.903/0001-91, situada na Rua Barbatimão, 1489, Jardim ds Acácias em Luis Eduardo Magalhães/BA com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia - JUCEB, registrada sob NIRE nº 29204429956 em 24/07/2017, representada na conformidade da cláusula QUINTA de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Estado da Bahia - JUCEB sob nº 29204429956, em sessão de 24/07/2017, pela sócia ENILEUSA DE ARAÚJO ABDON, nacionalidade brasileira, nascida em 24/08/1985, bancária e economiária, portadora de Carteira de Identidade nº 0840278004, expedida por Secretaria de Segurança Pública/BA em 03/01/2003 e do CPF 014.698.105-73, solteira, residente e domiciliada na Avenida Castelo Branco, 0001739, Jardim Vitoria, em Barreiras/BA e ENICLEUZA COSTA DE ARAÚJO, nacionalidade brasileira, nascida em 12/09/1968, corretora, portadora de Carteira de Identidade nº 0392214318, expedida por Secretaria de Segurança Pública/BA em 23/07/2009 e do CPF 371.017.225-04, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Rua Barbatimão, 1489, Qd. 56 Lt. 13, bairro Jardim das Acácias em Luis Eduardo Magalhães - Bahia. **ADQUIRENTE:** **WESLEY CASTRO CIRQUEIRA**, nacionalidade brasileira, nascido em 20/04/1992, mecânico manutenção, montador preparador, operador de máquinas e aparelhos prod. industrial, portador de CNH nº 06336606002, expedida por Órgão de Trânsito/BA em 01/04/2016 e do CPF 057.721.775-59, solteiro, residente e domiciliado na Rua das Acácias, 1233, Qd. 116 Lt. 17, Jardim Das Acácias em Luis Eduardo Magalhães - Bahia. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mutuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação, Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH com Utilização do FGTS do Devedor, Contrato nº 8.4444.1937993-3, datado de 08 de outubro de 2018, com caráter de Escritura pública na formado §5, do art.61 da Lei 4380/64. **VALOR DA COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** Valor Total: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais). Valor do Financiamento concedido pela credora R\$ 87.950,00. Desconto Concedido pelo FGTS/União (complemento) R\$ 10.151,00 - Recursos Próprios: R\$ 15.204,62 - Recursos do FGTS: R\$ 6.694,38 - **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As constantes do contrato. Luis Eduardo Magalhães - Bahia, 18 de outubro de 2018. Eu,  Escrevente,  Oficial.
11043 - 3494/002/038895/384,10

Pedido nº: 55.858
Daje: 3494.002.389509

Página: 2 de 5

Certidão expedida em 08/05/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SW984-JXPAY-5WPY6-UPANP>

CNM: 131615.2.0015759-96



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

REGISTRO GERAL ANO: 2018

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Matrícula: -15759-

Ficha: -2 - Frente

Data: 18/10/2018

"R-5-15.759" - Prenotado em 09 de outubro de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Pelo contrato referido no R-4, a adquirente e fiduciante **WESLEY CASTRO CIRQUEIRA**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, por sua agência de Luís Eduardo Magalhães - BA, 2734, mediante as seguintes cláusulas: Aquisição de Imóvel Residencial - Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - Sistema de Amortização: TP - Tabela Price - FINANCIAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS: 0,00 - VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO: R\$87.950,00 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 135.000,00 - PRAZO TOTAL em Meses - Amortização: 360 - TAXA DE JUROS (%) ao ano - Sem Desconto: Nominal 8,16; Efetiva 8,4722 - Com Desconto: Nominal 5,50, efetiva: 5,6408 - Redutor 0,5% FGTS: Nominal 5,00, Efetiva 5,1162 - TAXAS DE JUROS CONTRATADA Nominal: - 5,0000% a.a. - Efetiva - 5,1161% a.a. - Encargo Mensal inicial: R\$ 472,13 - Tarifa Administração: R\$ 0,00 - Seguro: R\$ 18,65 - TOTAL: 490,78 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal - 09/11/2018 - Encargo devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - Tarifa de Administração: R\$ 2.580,59 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.419,41. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes do contrato apresentado. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 18 de outubro de 2018. Eu,  Escrevente,  Oficial.
11043 - 3494/002/039896/355.00

"AV-6-15.759" - Prenotado em 03/11/2025 sob o número 55.858. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. Certifico e dou fê que, nos termos do artigo 176, § 1º, inciso II, Item 3, alínea 'b' da Lei 6.015/73, realizo esta averbação para fazer constar o número da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel: nº **06146.00685.002**. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 07 de maio de 2026. DAJE Nº 3494.002.389507. Emolumentos R\$ 49,20 - Taxa Fiscal R\$ 34,94 - FECOM R\$ 12,43 - PGE R\$ 1,95 - FMMPBA R\$ 1,02 - Def. Pública R\$ 1,30 - FEURB 1,02 - Total R\$ 101,86. **SELO: 3494AB3714484**. Qualificado por Iarlla Bruna de Carvalho Melo. Extratado por Jônatan Catarino de Queiroz Carvalho. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/JRAR-8WRR-93MY-KCNB>.

"AV-7-15.759" - Prenotado em 03/11/2025 sob o número 55.858. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Certifico e dou fê que, conforme requerimento datado de 16 de março de 2026 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, datada de 14 de janeiro de 2026, 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, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária em Garantia através do Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia, nº 844441937993-3, datado de 08 de outubro de 2018. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO**: ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 1.710,00, sobre o valor de Avaliação Fiscal de R\$ 171.000,00, conforme DAM nº 20067257 e Guia de Informação nº 61326/2025. **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

Continua no verso

Pedido nº: 55.858
Daje: 3494.002.389509

Página: 3 de 5

Certidão expedida em 08/05/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SW984-JXPAY-5WPY6-UPANP>

CNM: 131615.2.0015759-96

documento apresentado. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash 7i04nenxvj (Transmitente) e o2mo3hi70n (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 07 de maio de 2026. DAJE Nº 3494.002.389506. Emolumentos R\$ 910,77 - Taxa Fiscal R\$ 646,78 - FECOM R\$ 230,05 - PGE R\$ 36,20 - FMMPBA R\$ 18,86 - Def. Pública R\$ 24,14 - FEURB 18,86 - Total R\$ 1.885,66. **SELO: 3494AB3714492.** Qualificado por Iarlla Bruna de Carvalho Melo. Extratado por Jônatan Catarino de Queiroz Carvalho. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/AH2J-4TWE-WWDD-7W43>.

FICHA 02V

MATRÍCULA Nº 15.759

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Pedido nº: 55.858
Daje: 3494.002.389509

Página: 4 de 5

Certidão expedida em 08/05/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 15.759** 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 que se refere, dela constatando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo prenotado 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.

Luis Eduardo Magalhães – Bahia, 08 de maio de 2026.

Rebeca Queiroz Carvalho
Escrevente de Produção – Atendimento

DAJE Valor. 118,78
Emolumentos R\$57,37
Taxa Fiscal R\$40,74
FECOM R\$14,49
PGE R\$2,28
FMMPBA R\$1,19
Def. Pública R\$1,52.
FEURB R\$1,19.

Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão conforme dispõe o art. 764 do Código de Normas e Procedimentos da Bahia e art. 9º, §3º, da Lei 6.015/73.

Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro 3494AB3716673 5FMD9XBSIF Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	
--	--

Pedido nº: 55.858
Daje: 3494.002.389509

Página: 5 de 5

Certidão expedida em **08/05/2026**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SW984-JXPAY-5WPY6-UPANP>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr