



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSAB2-LU5HE-KF3PX-S9RRJ>

CNM: 007658.2.0062893-67



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE BARREIRAS - BAHIA

FICHA: 01

62.893

[Assinatura]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº **37.449** DATA **25/04/2018** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se compõe da unidade residencial denominada **APARTAMENTO 303-B (EM CONSTRUÇÃO)** do condomínio **"EDIFÍCIO RESIDENCIAL LUA NOVA"**, situada na Rua Sidney Mármore, nº 178, Lotes 12, 13, 14 e 15 da Quadra 81 do **LOTEAMENTO MORADA DA LUA**, Barreiras - BA. Inscrição Imobiliária nº 02.08.400.0178.011. Possuirá área construída no segundo pavimento do bloco B, composta pelas seguintes dependências internas: 01 sala de estar, 01 cozinha, 01 quarto, 01 suíte, 01 sanitário social, 01 área de serviço, 01 circulação, 01 garagem de número 11. Limites e Confrontações da Área Privativa da Unidade: Frente com o apartamento 304B; fundo com o lote 22 e 23, lateral direita com o apartamento 301B, e lateral esquerda com a Rua Reinaldo Pimentel. Medidas da Construção: Totalizando **59,05m²** de área construída. Há existência de áreas comuns, abrangendo toda a unidade térrea e halls de escada totalizando 32,00 m². A unidade compreende a fração ideal do solo igual a 0,03518 e quota de terreno igual a 50,66 m². PROPRIETÁRIO: LUA NOVA SPE LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 26.884.631/0001-04, devidamente registrada na JUCEB sob nº 29204376941 em 10/01/2017, situada na Rua Sidnei Mármore, nº 178, Quadra nº 81, Lote nº 12, Bairro Morada da Lua, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio Cleber Pires de Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº 0968733107-SSP/BA, CPF sob nº 001.120.951-86, residente e domiciliado na Rua Café Filho, nº 228, Bairro Sandra Regina, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Registrado neste Cartório no Livro "2" de Registro Geral sob nº R-1-37.328 em 26 de fevereiro de 2018; R-2-37.328 em 25 de abril de 2018. *[Assinatura]* Auxiliar digitou. Eu, *[Assinatura]* Oficiala.

"AV-1-37.449" - Certifico e dou fé que conforme Artigo 1407 § 1º do CÓDIGO DE NORMAS DE SERVIÇOS DOS OFÍCIOS EXTRAJUDICIAIS - BAHIA, fica averbado que encontra-se registrado no Livro 03 de Registro Auxiliar sob nº **13.155** a Minuta de Convenção do Condomínio "Edifício Residencial Lua Nova", do qual o imóvel acima descrito e caracterizado é parte integrante. Barreiras - BA, 25 de abril de 2018. *[Assinatura]* Auxiliar digitou. Eu, *[Assinatura]* Oficiala.
1292.002.060779.432.32 / 1292.002.060778.823.20

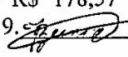
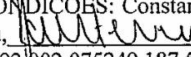
"AV-2-37.449" - Título Particular prenotado sob nº 85.731 em 12/03/2019: Certifico e dou fé que conforme Requerimento de averbação de Patrimônio de Afetação e TERMO DE CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, datado de 20 de fevereiro de 2019, LUA NOVA SPE LTDA - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 26.884.631/0001-04, devidamente registrada na JUCEB sob nº 29204376941, situada na Rua Sidney Mármore, nº 178, Morada da Lua, nesta cidade, neste ato representada por seu sócio Cleber Pires de Lima, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG nº 0968733107-SSP/BA, CPF sob nº 001.120.951-86, residente e domiciliado na Rua Café Filho, nº 228, Centro, Barreiras, na qualidade de proprietária e incorporadora, submete o **APARTAMENTO 303-B (EM CONSTRUÇÃO)** do condomínio **"EDIFÍCIO RESIDENCIAL LUA NOVA"**, situada na Rua Sidney Mármore, nº 178, Lotes 12, 13, 14 e 15 da Quadra 81 do **LOTEAMENTO MORADA DA LUA**, Barreiras - BA. Inscrição Imobiliária nº 02.08.400.0178.011, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipoteca do 1º Ofício Comarca de Barreiras, sob a Matrícula nº 37.449, no Livro nº "2" de Registro Geral. **Submete-se ao regime de PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO no termo do disposto no "Capítulo 1-A, do Patrimônio de Afetação" conforme previsto nos Arts. 31-A e seguintes da lei nº 4.591/64 de 16 de Novembro de 1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004.** Compromete-se a incorporadora, diante de tal regime de afetação, à vinculação de receitas mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas a construção do edifício, vedado desvio para outras obras, com controle financeiro atribuído à comissão de representantes dos adquirentes. **O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.** Para fins de direito e eficácia do compromisso, firma o presente documento de incorporadora. Barreiras-BA, 19 de março de 2019. *[Assinatura]* Auxiliar digitou. Eu, *[Assinatura]* Oficiala.
1292.002.07329.70.00 - Art. 237-A, §1º Lei nº 6015/1973

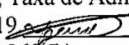
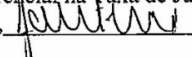
(CONTINUA NO VERSO)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSAB2-LU5HE-KF3PX-S9RRJ>

"R-3-37.449" - Título Particular prenotado sob nº 86.030 em 25/04/2019. TRANSMITENTE: LUA NOVA SPE LTDA, CNPJ 26.884.631/0001-04, situada em R Sidnei Mármore, 178, Qd 81, Lt 12, Morada da Lua em Barreiras-BA, com seus atos constitutivos arquivados na JÚNTA COMERCIAL DO ESTADO DA BAHIA, registrada sob NIRE nº 29204376941, representada na conformidade da cláusula nona de seu Contrato Social registrado em JUCEB nº 29204376941, em sessão de 03/01/2017, pelo sócio Cleber Pires de Lima, nacionalidade brasileira, nascido em 06/12/1982, CNH nº 02344029404, expedida por Órgão de Trânsito-GO em 04/08/2016, CPF 001.120.951-86, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em R Antônio Barreto de Oliveira, 317, Qd5, Lt 9, Parque Verde em Barreiras-BA. **ADQUIRENTE: VALQUIRIA FERREIRA MACEDO**, nacionalidade brasileira, nascida em 16/12/1992, agente administrativo, RG nº 1538525933, expedida por SSP/BA em 20/01/2016 e do CPF 051.876.145-25, solteira, residente e domiciliada em R São José, 200, Qd 15 Lt 21, Vila Brasil em Barreiras/BA. **CONSTRUTORA E FIADORA: SOBRADO ROCHEDO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** - CNPJ nº 16.826.626/0001-91, situada em R Café Filho, 15, Ap 202, Centro em Barreiras-BA, por seu representante legal. **ENTIDADE ORGANIZADORA E FIADORA: LUA NOVA SPE LTDA** - CNPJ nº 26.884.631/0001-04, demais dados acima citados. **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por seu representante legal. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outros Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.7877.0543487-0, datado de 12 de abril de 2019. **VALOR DA COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** R\$ 106.000,00 composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 84.800,00; Recursos próprios: R\$ 9.665,42; Valor dos Recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 4.563,58; Valor do desconto concedido pelo FGTS: R\$ 6.971,00. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO:** R\$ 8.928,57. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Constantes do contrato. **OBS:** Foi apresentado e aqui arquivado a guia de pagamento do ITBI no valor de R\$ 8.928,57, pago o valor de R\$ 178,57 em 26/04/2019. **DEMAIS CONDIÇÕES:** Constantes do contrato. Barreiras-BA, 29 de abril de 2019.  Auxiliar digitou. Eu,  Oficiala. 1292.002.075249.187.55

"R-4-37.449" - Título Particular prenotado sob nº 86.030 em 25/04/2019. Em, 29 de abril de 2019. **GARANTIA:** Em garantia do financiamento ora contraído e das demais obrigações neste instrumento pelo **DEVEDORA: VALQUIRIA FERREIRA MACEDO**, dá em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento celebrado de acordo as normas ditadas pela Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66, terem como garantia a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, o Devedora **ALIENA À CREDORA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** - CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da matrícula supra, nos termos e para os efeitos do Art. 22 e seguintes da Lei nº 9.514 de 1997, mediante as seguintes cláusulas: Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção de Imóvel Residencial Urbano; Origem dos Recursos: FGTS; Sistema de Amortização: PRICE; Valor de Financiamento para Despesas Acessórias: R\$ 0,00; Valor Total da Dívida: R\$ 84.800,00; Valor do Imóvel para fins de leilão público: R\$ 106.000,00; Prazos em meses: Construção / Legalização: 12/08/2020; Amortização: 360; Taxa de Juros% (a.a): nominal: 4,5000 - Efetiva 4,5939. Encargos Financeiros: De acordo com Item 5: Encargos no período de construção: De acordo com o Item 5.1.2; Encargo no período de amortização: Prestação Mensal Inicial (a+j): R\$ 429,66; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: R\$ 16,21; TOTAL: R\$ 445,87. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/05/2019. Época de reajuste dos encargos: De acordo com o Item 6.3; Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos a vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012); Taxa de Administração: R\$ 2.707,19; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.292,81. Barreiras-BA, 29 de abril de 2019.  Auxiliar digitou. Eu,  Oficiala. 1292.002.075250.369.74

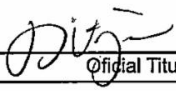
"AV-5-37.449" - Protocolado em 14/08/2020 sob o número 90.004. **HABITE-SE.** Certifico e dou fé, que conforme Requerimento datado de 07 de agosto de 2020, acompanhado de **Carta de Habite-se nº 328/2020**, datada de 24 de julho de 2020, o proprietário do imóvel objeto da matrícula efetuou a construção do imóvel acima identificado. Foi apresentado Alvará de Construção nº 296/2017, datado de 25 de julho de 2017, no qual foi atestado plenas condições de Habitação, dentro das normas técnicas do Código de Obras e Urbanismo do Município de Barreiras - Bahia. ART nº BA20170033976. **VALOR DA CONSTRUÇÃO:** a) Declarado: R\$ 76.574,27; b) Avaliação do Fisco Municipal: R\$ 125.000,00. Barreiras - Bahia, 27 de agosto de 2020.

(CONTINUA NA FICHA 02)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSAB2-LU5HE-KF3PX-S9RRJ>

[CNM: 007658.2.0062893-67]	
	1ª OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE BARREIRAS - BAHIA
	FICHA: 02  _____ Oficial Titular
MATRÍCULA Nº <u>37.449</u> DATA <u>27/08/2020</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Eu <u>Greg Valadares Guimarães Barreto</u> - Interventor Designado. DAJE - 1292.002.096524. Emolumentos: R\$ 401,12 - Taxa Fiscal: R\$ 284,85 - FECOM: R\$ 109,62 - PGE: R\$ 15,95 - FMMPBA: R\$ 8,30 - Def. Pública: R\$ 10,63 - Total R\$ 830,48	
CONTINUA NA FICHA 003	



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSAB2-LU5HE-KF3PX-S9RRJ>

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSAB2-LU5HE-KF3PX-S9RRJ>

Ficha 03 – Frente

CNM: 007658.2.0062893-67



PODER JUDICIÁRIO



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
CIRCUNSCRIÇÃO DE BARREIRAS
ESTADO DA BAHIA**

REGISTRO GERAL - ANO 2024

(Assinado digitalmente)
Noêmia Bispo de Brito
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 37.449 DATA 13/07/2024 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

“AV-6-37.449” – Certifico com fundamento na Decisão proferida em 27 de maio de 2024 pelo Excelentíssimo Desembargador Roberto Maynard Frank, Corregedor Geral da Justiça do Estado da Bahia, nos autos do Processo nº 0000227-43.2024.2.00.0852 – PJECor, que a presente matrícula passa a ser identificada sob nº 62.893 e Código Nacional de Matrícula – CNM nº 007658.2.0062893-67. Barreiras – Bahia, 13 de julho de 2024. Prenotação sob nº 118.200 em 13/07/2024 – DAJE: 1293/002/215043 - ISENT0 – Selo Digital: 1293.AB230364-2. Assinado eletronicamente por Noêmia Bispo de Brito – Oficial de Registro. Código de validação: N2B5S-HNXZP-XE8YM-C3HMC – A ser verificado em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>.

“AV-7-62.893” - Certifico que fica noticiado na presente matrícula o Requerimento formulado pelo credor fiduciário CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, nos termos da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997, Art. 26 § 4o, que após as tentativas frustradas de notificação nos endereços do devedor, foi efetuada a Publicação nº 1485/2024 em 06/11/2024, Publicação nº 1486/2024 em 07/11/2024, Publicação 1487/2024 em 08/11/2024, na “CENTRAL DE EDITAIS ONLINE - DIÁRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS ELETRÔNICO”, com referência a GARANTIA de alienação fiduciária constituída por VALQUIRIA FERREIRA MACEDO - CPF 051.876.145-25, para que satisfizesse “no prazo de 15 (quinze dias), a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação”, referentes à falta de cumprimento das Obrigações assumidas pelo Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outros Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.7877.0543487-0, datado de 12 de abril de 2019. **REGISTRADO**: no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 1º Ofício da Comarca de Barreiras, Bahia, no Livro “2” de Registro Geral sob R-3 supra em 29 de abril de 2019. Certifico ainda nos termos do Art. 26 § 7o da norma supracitada, **decorreu o prazo sem a purgação da mora**. Barreiras - Bahia, 02 de abril de 2025. Prenotação sob nº 124.627 em 02/04/2025 - DAJE: 1293.002.285252 - Valor R\$97,52 - Emolumentos R\$47,10- Taxa Fiscal R\$33,45- FECOM R\$12,87 Def. Pública R\$1,25- PGE R\$1,87- FMMPBA R\$0,98- Selo Digital: 1293.AB301530-6. Validado e Extratado por Janmaian Joel Santos Brito - Escrevente Autorizado. Assinado digitalmente por Noêmia Bispo de Brito - Oficial. Código de validação: MFVFC-DR84M-T3B4F-7BDZT – A ser verificado em: <https://assinador.onr.org.br/validate>

“AV-8-62.893” - Certifico nos termos da Lei 9.514 de 20 de Novembro de 1997, Art. 26 § 7o, decorreu o prazo para a purgação da mora estipulado no AV-7-62.893, ficando **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome do fiduciário CAIXA ECONOMICA 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, 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-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pelo Sr. 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, residente e domiciliado em Florianópolis - SC, conforme Substabelecimento de Procuração passada no 2º Tabelionato de Notas e Protesto da Comarca de Brasília - DF, livro nº 3605-P, folhas 064 em 18 de julho de 2024, por falta de cumprimento das obrigações assumidas no Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outros Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, nº 8.7877.0543487-0, datado de 12 de abril de 2019, registrado sob nº R-3 supra em 29 de abril de 2019. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS devidamente recolhido no valor de R\$ 9.918,64 em 26/02/2025 – Guia nº 726/2025 – Processo nº 005424/2025. AVALIAÇÃO: R\$ 495.931,92 (Quatrocentos e noventa e cinco mil, novecentos e trinta e um reais e

CONTINUA NO VERSO

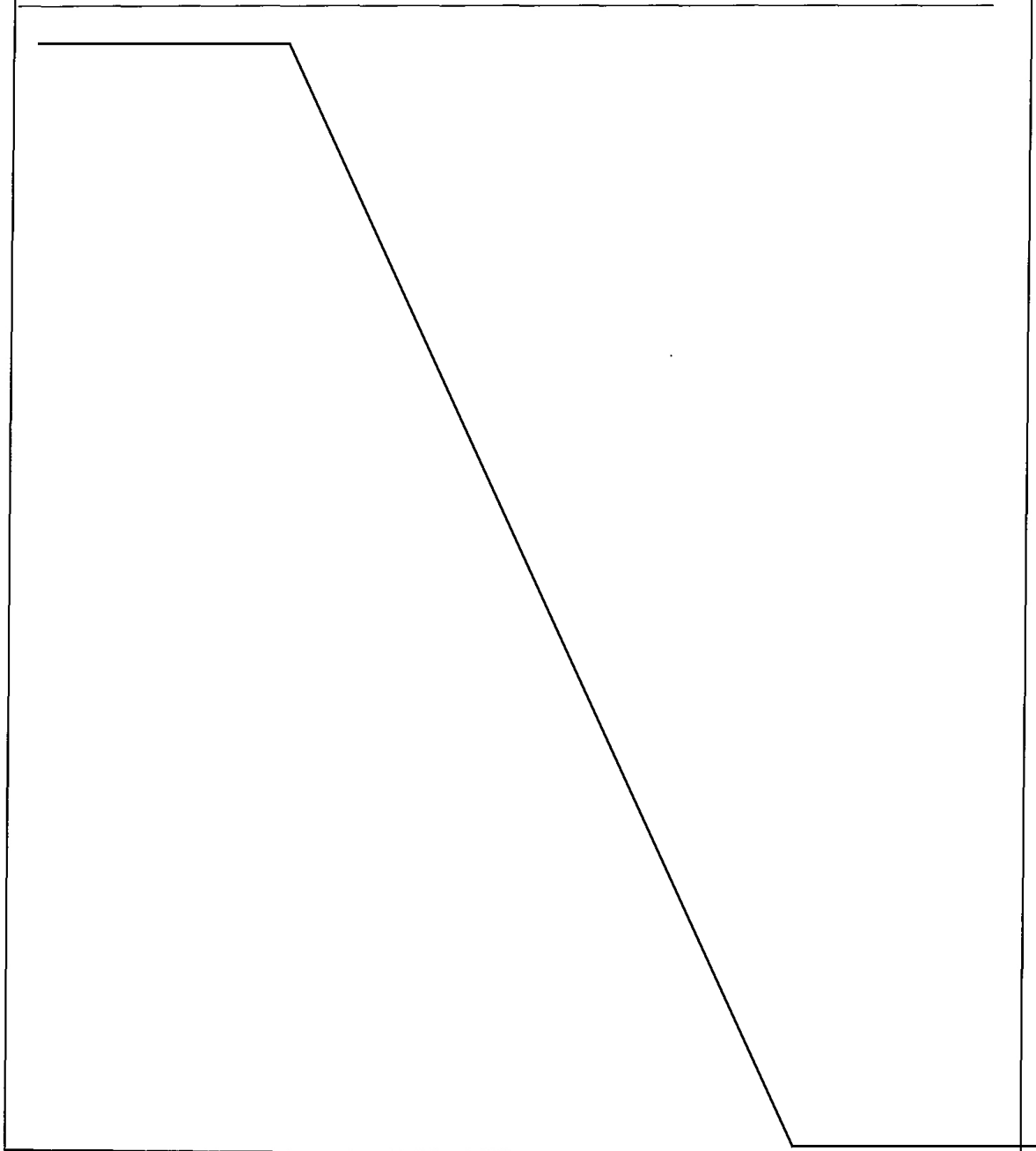
Jr/22 - GUR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSAB2-LU5HE-KF3PX-S9RRJ>

noventa e dois centavos). **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do documento. Barreiras - Bahia, 02 de abril de 2025. Prenotação sob nº 124.627 em 02/04/2025 - DAJE: 1293.002.285319 - Valor R\$4.067,28 - Emolumentos R\$1.964,50- Taxa Fiscal R\$1.395,08- FECOM R\$536,88 Def. Pública R\$52,06- PGE R\$78,09- FMMPBA R\$40,67- Selo Digital: 1293.AB301531-4. Validado e Extratado por Janmaian Joel Santos Brito - Escrevente Autorizado. Assinado digitalmente por Noêmia Bispo de Brito – Oficial. Código de validação: MFVFC-DR84M-T3B4F-7BDZT – A ser verificado em: <https://assinador.onr.org.br/validate>



Jr/22 - GIR

Pedido de Certidão nº: 124.627

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FSAB2-LU5HE-KF3PX-S9RRJ>

PEDIDO DE CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR Nº 124.627

CERTIFICO que a presente é reprodução fiel da matrícula nº **62.893**, com 03 (três) folha(s), do Livro 2 deste Ofício de Registro de Imóveis, e expõe integralmente todas as alienações e ônus reais, bem como citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias sobre o imóvel objeto desta, a que se refere e foi extraída na forma do artigo 19, §§1º e 11 da Lei nº 6.015/73 e da Lei nº 14.382/2022, **sendo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo Oficial.**

CERTIFICO ainda, que para realização dos atos registrais de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais que envolvam o imóvel objeto da presente certidão, poderá ser exigido no ato de apresentação do respectivo título, o prévio saneamento dos elementos de especialidade objetiva e subjetiva na matrícula, conforme determina o Art. 1.024 do Provimento Conjunto CGJ/CCI – TJBA nº 15/2023, que dispõe sobre o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia.

O referido é verdade e dou fé. Barreiras/BA. A Oficial, Noêmia Bispo de Brito.

(Documento assinado digitalmente, conforme previsão legal contida no art. 710 do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023 – TJ/BA)

Daje: DAJE nº 1293.002.285282	Protocolo: 124627
RATEIO	Total
Emolumentos R\$54,93 - Taxa Fiscal R\$39,01 - FECOM R\$15,01 - PGE R\$ 2,18 - FMMPBA R\$1,14 - Def. Pública R\$1,45.	R\$ 113,72
Certidão expedida às 15:08:21 horas do dia 02/04/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias	

Pago DAJE nº 1293.002.285282
R\$113,72, sendo:

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1293.AB301537-3
H9LJAZHOUQ
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade