



PODER JUDICIÁRIO

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO: _____

[Assinatura]
Oficial Titular

MATRÍCULA: 107.869

DATA: 30 de agosto de 2019.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração Ideal do terreno para construção da Casa de nº 66, integrante do Condomínio Parque Real, situado à Rua do Salvador, s/nº, Sítio Santo Antônio, bairro Aviário, antigo Distrito de Humildes, nesta cidade, composta de sala, circulação, cozinha, área de serviço, 02 quartos e sanitário social, medindo área construída de 40,50m², área de uso comum real de 69,64m², área real de 110,14m², área privativa equivalente de 40,19m², fração ideal de 196,9819m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00370, medindo frente e fundo 7,50m, lado direito e lado esquerdo 17,00m, perfazendo área total de 127,50m², limitando-se à Oeste (frente) com a Rua C, Leste (fundo) com as unidades de nº 93 e 94, Norte (lado direito) com a unidade de nº 67 e Sul (lado esquerdo) com a unidade de nº 65, terreno próprio.

PROPRIETÁRIA: L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 02.535.568/0001-32, com sede na Avenida Maria Quitéria, nº 524, Brasília, nesta cidade, registrada sob NIRE nº 29201969143, em 18/05/1998, conforme Instrumento Particular de Contrato Social, datado de 17/10/1997 e Alteração Contratual nº 8, datado de 18/07/2019, registrado na JUCEB nº 97885993, em 02/08/2019.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula-101.248, Registro Geral deste Cartório. DAJE nº 920557, série 023. Dou fé. Feira de Santana, 30 de agosto de 2019.

A Oficial - *[Assinatura]* Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

PROTOCOLO Nº 274.366 em 14/08/2019. Certifico que a presente matrícula foi aberta para **INDIVIDUALIZAR** o imóvel acima, em nome de **L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, devidamente representada por **ANTÔNIO RIBEIRO MARQUES NETO**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 4.529.690-18-SSP/BA, CPF/MF nº 687.360.705-30, **RICARDO TRINDADE MARQUES**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 04.529.694-41-SSP/BA, CPF/MF nº 896.408.025-49 e **ROGERIO TRINDADE MARQUES**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 09.710.005-65-SSP/BA, CPF/MF nº 002.866.985-10, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, tudo como determina a Lei e em conformidade com a documentação comprobatória apresentada e arquivada neste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 30 de agosto de 2019.

A Oficial - *[Assinatura]* Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

AV-01-107.869 - Protocolado em 09/07/2020, ordem nº 294.171. Certifico que o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em **Hipoteca de 1º Grau** pela proprietária **L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada e representada, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no **R-13** do Registro Anterior, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 804480, série 025. Dou fé. Feira de Santana, 22 de julho de 2020.

A Oficial - *[Assinatura]* Mauracy de Carvalho Barreto
Oficial Titular

AV-02-107.869 - Protocolado em 30/07/2020, ordem nº 296.294. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 29/07/2020, feito a este Cartório pela **L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada e devidamente representada, para **AVERBAR a Inscrição Imobiliária** do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo nº **298.098-3**, tudo conforme documentos legais que ficam arquivados neste Cartório. DAJE nº 074653, série 026. Dou fé. Feira de Santana, 28 de agosto de 2020. A Oficial - *[Assinatura]* Carla Dantas Martins Menezes
Escrivente Designada

AV-03-107.869 - Protocolado em 30/07/2020, ordem nº 296.295. Procede-se a esta averbação nos termos do

contrato abaixo descrito, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de credora, datado de 22/05/2020, devidamente assinado, para constar o **Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças** que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando o mesmo **livre e desembaraçado de qualquer Ônus Hipotecário**, em nome da **L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 722228, série 025. Dou fé. Feira de Santana, 28 de agosto de 2020.

A Oficial *[Assinatura]* Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-04-107.869. Protocolado em 30/07/2020, ordem nº 296.295. **TRANSMITENTE:** L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada e devidamente representada por RICARDO TRINDADE MARQUES, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Alto do Paraguai, 280, Condomínio Residencial do Bosque, Quadra A, Lote 01, Sim, nesta cidade, ROGERIO TRINDADE MARQUES, já qualificado, residente e domiciliado na Avenida Artêmia Pires Freitas, 7.400, Condomínio Bangalay, Cs 28/29, Sim, nesta cidade, e ANTÔNIO RIBEIRO MARQUES NETO, já qualificado, residente e domiciliado na Avenida Artêmia Pires Freitas, 7.400, Condomínio Bangalay, Cs 78/79, Sim, nesta cidade, representado por seu procurador. **ADQUIRENTE:** NIVEA RAMOS GUIMARÃES, brasileira, maior, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, CPF/MF 001.088.885-33, RG 08.138.791-16-SSP/BA, residente e domiciliada na Rua Manoel Romário André de Lima, nº 15, Gabriela, nesta cidade. **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da conta vinculada do FGTS do(s) devedor(es), assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, em 22/05/2020. **VALOR:** R\$12.129,01, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 01.12.280.1200.066. Foi procedida a consulta no site da Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado negativo para o(s) CNPJ(s) do(s) transmitente(s), conforme código **HASH:** fd2d.1b1d.7309.66be.d463.46cf.79c2.dd2c.5522.c0b6. DAJE nº 722223, série 025. Dou fé. Feira de Santana, 28 de agosto de 2020.

A Oficial *[Assinatura]* Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-05-107.869. Protocolado em 30/07/2020, ordem nº 296.295. **DEVEDORA FIDUCIANTE:** NIVEA RAMOS GUIMARÃES, já qualificada. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada na forma mencionada no referido contrato. **Incorporadora/Entidade Organizadora/Construtora/Fiadora:** L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada e representada. **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda, descrito acima. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Valor da Aquisição: R\$121.900,00. Valor do Financiamento: R\$67.916,11. Recursos Próprios: R\$19.909,67. Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$7.791,22. Valor do Desconto: R\$26.283,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI) R\$0,00. Valor Total da Dívida: R\$67.916,11. Valor da Garantia: R\$121.900,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$121.900,00. Sistema de Amortização: Price. Prazo de Construção/legalização: 22/05/2023. Prazo de Amortização: 360 meses. Taxa de Juros nominal: 4,5000% e efetiva: 4,5939%. Prestação: R\$344,12. Taxa de Administração: R\$0,00. Seguros: R\$25,86. Total: R\$369,98. Vencimento do 1º Encargo mensal: 22/06/2020. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com o item 6.3. Taxa de administração: R\$4.148,08. Diferencial na Taxa de Juros: R\$16.851,92. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal - Nivea - comprovada: R\$1.481,15 e não comprovada: R\$0,00. Nivea - 100%. **Alienação Fiduciária em Garantia:** Em garantia do pagamento da dívida do financiamento acima, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o(s) devedor(es) fiduciante(s) aliena(m) à CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel a ser construído objeto do financiamento e da presente matrícula nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20/11/1997. Obrigam-se as partes pelas demais condições do contrato que fica uma via arquivado neste Cartório. DAJE nº 722215, série 025. Dou fé. Feira de Santana, 28 de agosto de 2020.

A Oficial *[Assinatura]* Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

AV-06-107.869. Protocolado em 15/06/2022, ordem nº 324.399. **Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento**, datado de 10/02/2022, feito a este Cartório pela Incorporadora



PODER JUDICIÁRIO

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA

CNM: 005355.2.0107869-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO: _____

Oficial Titular

MATRÍCULA: 107.869

FICHA: 2 - Frente

L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, representada neste ato por **RICARDO TRINDADE MARQUES**, casado, sob regime de comunhão parcial de bens, em 05/09/2003, já qualificado, residente e domiciliado na Rua Alto do Paraguai, 280, Condomínio Residencial do Bosque, quadra A, lote 01, Sim, nesta cidade, para **averbar o número de porta do Condomínio Parque Real**, como sendo nº **1.797**, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº: 0038.002.285885. Emolumentos: R\$20,26 - Taxa Fiscal: R\$14,39 - Fecom: R\$5,54 - PGE: R\$0,80 - FMMPBA: R\$0,42 - Def. Pública: R\$0,54 - Total: R\$41,95. Dou fé. Feira de Santana, 17 de junho de 2022.

A Oficial -

Camila Melo Vitória
Oficial Substituta

AV-07-107.869. Protocolado em 15/06/2022, ordem nº 324.400. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 10/02/2022, feito a este Cartório pela Incorporadora **L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada e devidamente representada, na qualidade de representante da proprietária **NIVEA RAMOS GUIMARÃES**, já qualificada, para constar a **CONSTRUÇÃO da Casa de nº 66**, integrante do **Condomínio Parque Real**, situado à Rua do Salvador, nº 1.797, Sítio Santo Antônio, no bairro Aviário, nesta cidade, **acima descrita**. Valor Declarado R\$121.900,00, apresentou Habite-se processo nº 157/22, Alvará nº 2684/21, da Prefeitura desta cidade; ART-CREA-BA 20220026297, devidamente assinado pelo Engenheiro Civil Erick Vinicius Salles Amorim, Registro nº 30073-BA, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº: 0038.002.286820. Emolumentos: R\$231,65 - Taxa Fiscal: R\$164,50 - Fecom: R\$63,30 - PGE: R\$9,21 - FMMPBA: R\$4,80 - Def. Pública: R\$6,14 - Total: R\$479,60. Dou fé. Feira de Santana, 29 de junho de 2022.

A Oficial -

Camila Melo Vitória
Oficial Substituta

AV.8/107869 - Prenotação nº 394.024, de 16/01/2026. (**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$129.230,61 (cento e vinte e nove mil, duzentos e trinta reais e sessenta e um centavos), em virtude da fiduciante **NIVEA RAMOS GUIMARÃES**, já qualificada, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 28/08/2025, conforme certidão datada de 28 de outubro de 2025. Valor venal de R\$144.764,33. Emitida a DOI por esta Serventia. DAJE: 0038.002.669116. Emolumentos: R\$ 562,60. Taxa Fiscal: R\$ 399,53. FECOM: R\$ 142,10. PGE: R\$ 22,36. FMMPBA: R\$ 11,64. Def. Pública: R\$ 14,95. FEURB: R\$ 11,64. TOTAL: R\$ 1.164,82. Feira de Santana/BA, 31 de março de 2026. Gabriela Silva dos Santos , Escrevente Autorizada.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE COTA NO VERSO **

107869

02

matrícula

ficha

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE FEIRA DE SANTANA - BA

Oficial Interventor: Marcelo Nechar Bertucci

Rua Domingos Barbosa de Araújo, 519, Kalilândia - Feira de Santana

Whatsapp: (75) 3021-0116 | www.1rifsa.com.br | atendimento@1rifsa.com.br

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **107869**, do livro nº 2, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, **e noticia integralmente todos os atos, alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias**, praticados sobre o imóvel objeto da mesma e que **não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado**, ressalvado a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), que deverá ser realizada concomitante à prática de atos futuros de transferência ou oneração, em decorrência da deficiência histórica nos indicadores pessoais dessa Serventia. . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias. Eu, Gabriela Silva dos Santos, Escrevente Autorizada, conferi e assino (Assinado digitalmente). Feira de Santana, 06 de abril de 2026. Protocolo nº 184926. DAJE: 0038.002.669117

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

TOTAL: R\$ 118,78

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
0038.AB848989-6
QA7VOQR7TG
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PVKSB-M9SP5-F4NN9-XT9S8

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

Gabriela Silva Dos Santos (CPF ***.040.735-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/PVKSB-M9SP5-F4NN9-XT9S8>

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

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