



Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0029097-46



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

REGISTRO GERAL ANO: 2020

Thales de Andrade Seabra
Oficial Substituto

Matrícula: -29097-

Ficha: -1 - Frente

Data: 04/09/2020

O imóvel se compõe do **LOTE nº 50 (Res.) DA QUADRA 34**, medindo 9,00 metros de frente para a Rua 17; 9,00 metros aos fundos para o Lote 04; 29,5 metros do lado direito para o Lote 49 e 29,5 metros do lado esquerdo para o Lote 51, perfazendo uma área total de **265,50m²**, situado no **LOTEAMENTO PARQUE SÃO JOSÉ**, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **PROPRIETÁRIO: RESIDENCIAL NOVENTA E INCORPORAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ nº 11.504.903/0001-26, situada na Avenida Enedino Alves da Paixão, nº 4074, bairro Cidade Santa Cruz I, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **FORMA DE TÍTULO:** Decreto nº 2.504/12 de 29 de junho de 2012. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras - Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob nº R-1-31.417 em 25 de setembro de 2012. **Matriculada** sob nº **32.657**, em 25 de setembro de 2012. Eu, Rafael Viana da Silva - Escrevente Autorizado. Eu, Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Prenotação nº 019387.

"AV-1-29.097" Prenotado em 24/08/2020 sob o número 019387. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Certifico e dou fé que, a requerimento do proprietário, datado de 18/08/2020, representado por seu sócio VANDERLEY CARDOSO FERREIRA - CPF nº 091.394.191-34, nos termos da Alteração e Consolidação Contratual nº 4 da Sociedade Residencial Noventa e Incorporação LTDA, datada de 09/09/2016, registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o nº 97596513 em 19/09/2016, foi aberta a presente matrícula, nos termos do art. 943 do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Estado da Bahia, aprovado pelo Provimento Conjunto nº CGJ/CCI - 001/2018. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 04 de setembro de 2020. Eu, Rafael Viana da Silva - Escrevente Autorizado. Eu, Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. DAJE 3494/002/072497. Emolumentos R\$ 35,09 - Taxa de Fiscal R\$ 24,92 - FECOM R\$ 9,59 - Def. Pública R\$ 0,94 - PGE R\$ 1,39 - FMMPBA R\$ 0,73 - Valor Total R\$ 72,66.

"AV-2-29.097" - Prenotado em 24/08/2020 sob número 019387. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Certifico e dou fé que, nos termos da alínea "h" do art. 929 do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Estado da Bahia, aprovado pelo Provimento Conjunto nº CGJ/CCI - 001/2018, realizo esta averbação para fazer constar o número da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel: nº **06504.00047.001**, conforme Boletim de Cadastro Imobiliário emitido pela Prefeitura Municipal desta cidade em 04 de agosto de 2020. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 04 de setembro de 2020. Eu, Rafael Viana da Silva - Escrevente Autorizado. Eu, Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. DAJE 3494/002/072496. Emolumentos R\$ 35,09 - Taxa de Fiscal R\$ 24,92 - FECOM R\$ 9,59 - Def. Pública R\$ 0,94 - PGE R\$ 1,39 - FMMPBA R\$ 0,73 - Valor Total R\$ 72,66.

"AV-3-29.097" - Prenotado em 24/08/2020, sob o número 019387. **HABITE-SE.** Certifico e dou fé, que conforme requerimento datado de 18 de agosto de 2020, acompanhado de **Carta de Habite-se nº 10975/2020**, datada de 27 de julho de 2020, o proprietário do imóvel objeto da matrícula efetuou a construção de uma **CASA RESIDENCIAL**, situada na Rua 17, nº 47, com área total de construção de **61,51m²**, com a seguinte descrição: 01 Varanda; 01 Sala de estar, 01 Sala de Jantar, 01 Cozinha, 01 Suíte, 01 Quarto, 01 Banheiro e 01 Área de Serviço. Foi apresentado Alvará de Licença para Construção nº 14575/2019, datado de 12 de dezembro de 2019, no qual foi atestado plenas condições de Habitação, dentro das normas técnicas do Código de Obras e Urbanismo do Município de Luís Eduardo Magalhães - Bahia. ART/RRT Nº BA20190162009. **VALOR DA CONSTRUÇÃO:** a) Declarado: R\$ 54.633,59 - b) Avaliação do Fisco Municipal: R\$ 54.633,59. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 04 de setembro de 2020. Eu, Rafael Viana da Silva - Escrevente Autorizado. Eu, Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. DAJE 9999/026/044972. Emolumentos R\$ 317,00 - Taxa de Fiscal R\$ 225,12 - FECOM R\$ 86,63 - PGE R\$ 12,60 - Def. Pública R\$ 8,40 - FMMPBA R\$ 6,56 - Total R\$ 656,32.

"R-4-29.097" - Prenotado em 03/11/2020 sob o número 20456. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:**

Pedido nº: 124.158
Daje: 3494.002.410499

Página: 1 de 4

Certidão expedida em 28/08/2026. 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/TFQNB-CURXZ-A252D-F88FY>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TFQNB-CURXZ-A252D-F88FY>

CNM: 131615.2.0029097-46

1-Verso

RESIDENCIAL NOVENTA E INCORPORAÇÃO LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.504.903/0001-26, situada na Avenida Enedino Alves da Paixão, nº 4074, bairro Santa Cruz, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia, registrado sob NIRE nº 29203405344, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado da Bahia sob nº 29203405344, em sessão de 10 de julho de 2015, pelo sócio VANDERLEY CARDOSO FERREIRA, nacionalidade brasileira, nascido em 21/06/1952, proprietário de estabelecimento comercial, portador de CNH nº 172004341, expedida por Órgão de Trânsito – Bahia, em 14/07/2017, inscrito no CPF/MF sob o nº 091.394.191-34, separado judicialmente, residente e domiciliado na rua Clériston Andrade, nº 103, Casa, bairro Mimoso, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia. **ADQUIRENTE: JACKELINE ALVES PEREIRA**, nacionalidade brasileira, nascida em 20/11/1997, vendedora de comércio, varejista e atacadista, portadora da Carteira de Identidade nº 2251398805, SSP/BA, em 04/07/2017, inscrita no CPF/MF sob o nº 072.994.035-79, solteira, residente e domiciliada na rua 15, nº 411, quadra 32, lote 19, Parque São José, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia. **AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 130.000,00.** **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** O valor destinado à aquisição do imóvel residencial urbano objeto do contrato é de **R\$ 130.000,00**, sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: Financiamento concedido pela Caixa R\$ 70.235,00 – Valor dos Recursos Próprios: R\$ 45.000,00 – Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 14.765,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato apresentado. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em garantia – Carta de Crédito Individual FGTS - Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, com força de escritura pública, em conformidade com o § 5º do art. 61 da Lei 4380/64 e MP 996/2020, contrato nº **8.4444.2403745-0**, datado de 23 de outubro de 2020. Consulta à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 11 de novembro 2020. Eu, *Beatriz Canêo Frare* - Escrevente Autorizada. Eu, *Thales de Andrade Seabra* - Oficial Substituto. DAJE 9999/026/422265 - 3494/002/096054. Emolumentos R\$ 200,56 - Taxa de Fiscal R\$ 142,42 - FECOM R\$ 54,81 - Def. Pública R\$ 5,32 - PGE R\$ 7,97 - FMMPBA R\$ 4,15 - Valor Total R\$ 415,24.

"R-5-29.097" - Prenotado em 03/11/2020 sob o número 20456. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato referido no R-4, a adquirente e fiduciante **JACKELINE ALVES PEREIRA**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por sua agência de Luís Eduardo Magalhães – Bahia nº 2734, representada por **QUESSOM PEREIRA CERQUEIRA**, brasileiro, nascido em 23/03/1985, economista, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº 890224161 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob o nº 018.376.835-30, conforme procuração lavrada às folhas 113, do livro 3430-P, em 04/06/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto, de Brasília – DF, e subestabelecimento lavrado as folhas 200 à 201, do livro 019, em 30/06/2020, no Tabelionato de Notas do 3º Ofício de Feira de Santana – Bahia, mediante as seguintes cláusulas: **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: FGTS - Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo – Sistema de Amortização: PRICE – Índice de atualização do saldo devedor: TR – Enquadramento: SFH - Valor do Financiamento para Despesas Acessórias: Não se aplica – Valor Total da Dívida (Financiamento): **R\$ 70.235,00** - Valor da Garantia Fiduciária do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 130.000,00 – Prazo de Amortização em Meses: 360 – Taxa de Juros (%) ao ano – Sem desconto - Nominal: 8.1600 – Efetiva: 8.4722 – Com desconto – Nominal: 5.5000 – Efetiva: 5.6408 - Redutor 0,5% FGTS - Nominal: Não se aplica – Efetiva: Não se aplica – Taxa de juros contratada – Nominal: 5.5000% a.a – Efetiva: 5.6407 % a.a - Encargo Mensal Inicial - Prestação: R\$ 398,78 – Premio de Seguro: R\$ 16,51 - Tarifa de Administração: R\$ 0,00 – Total: R\$ 415,29 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 24/11/2020 – Encargos Devidos Pelo Proponente no Prazo Contratado e Pagos à Vista Pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) – Tarifa de Administração do Contrato Mensal - TSA: R\$ 4.895,25 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 16.104,75. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 11 de novembro 2020. Eu, *Beatriz Canêo Frare* - Escrevente Autorizada. Eu, *Thales de Andrade Seabra* - Oficial Substituto. DAJE 3494/002/096057. Emolumentos R\$ 174,05 - Taxa de Fiscal R\$ 123,60 - FECOM R\$ 47,57 - PGE R\$ 6,92 - Def. Pública R\$ 4,61 - FMMPBA R\$ 3,60 - Valor Total R\$ 360,35.

"AV-6-29.097" - Prenotado em 29/04/2026 sob o número 60.274. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

Continua na ficha 02

Pedido nº: 124.158
Daje: 3494.002.410499

Página: 2 de 4

Certidão expedida em 28/08/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0029097-46

 PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA	REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES-BA	
	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO: 2020	(Assinado digitalmente) Thiago dos Santos Costa Oficial Substituto
Nº de ordem: 29.097	Ficha: 02F	Data: 26/08/2026

FICHA 02F

MATRÍCULA Nº 29.097

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO. Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 30 de julho 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, em 12 de junho de 2026, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, representada por MILTON FONTANA, brasileiro, solteiro, economário, portador da CI nº 1.616.101-7-SSP/SC, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111, 4º Andar, Agronômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88025-220, conforme procuração lavrada no Livro 3643-P, fls. 128 a 129, protocolo: 464112, em 16 de março de 2026 e substabelecimento de procuração, lavrada no Livro 3644-P, fls. 008, protocolo: 064084, em 25 de março de 2026, ambas lavradas no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - Distrito Federal, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através da Contrato nº **844442403745-0**, datado de 23 de outubro de 2020. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 5.000,00, sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 250.000,000, conforme DAM nº 12456709 e Guia de Informação nº 68991/2026. **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 apresentado. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) 94iyc45w5v (Transmitente) e is0n6cwhey (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 26 de agosto de 2026. DAJE Nº 3494.002.412200. Emolumentos R\$ 1.366,33 - Taxa Fiscal R\$ 970,29 - FECOM R\$ 345,12 - PGE R\$ 54,31 - FMMPBA R\$ 28,29 - Def. Pública R\$ 36,21 - FEURB R\$ 28,29 - Total R\$ 2.828,84. **SELO: 3494AB3887150.** Qualificado por Carolina dos Santos Silva Bragança. Extratado por Andrey Pereira Araujo de Azevedo. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/P36Y-WVY7-JBEP-3ZBB>

Pedido nº: 124.158
Daje: 3494.002.410499

Página: 3 de 4

Certidão expedida em 28/08/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 29.097** 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.

Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 28 de agosto de 2026.

Agnes Roberta de Almeida Oliveira
Escrevente de Produção de 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 3494AB3893265 901V4CRCAV Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	
--	--

Pedido nº: 124.158
Daje: 3494.002.410499

Página: 4 de 4

Certidão expedida em **28/08/2026**. 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/TFQNB-CURXZ-A252D-F88FY>