REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS
Comarca de Alagoinhas - BA

Karoline Sales Monteiro Cabral
Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2023

MATRÍCULA Nº **20.740** DATA 13 de fevereiro de 2023 FICHA Nº **1**

IMÓVEL: FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA DA CASA 188, Quadra G, Tipo 1, integrante do empreendimento **RESERVA DOS IPÊS MAIS VIVER – FASE 2,** localizada à Rua Projetada, acesso pela Av. Linha Verde, S/N, Alagoinhas Velha - Alagoinhas/BA, construído em terreno que mede **85.875,89m²** denominada **ÁREA 01**, composta de: 02 (dois) quartos, varanda, sala estar e jantar, wc social, circulação, cozinha/área de serviço, quintal, jardim e garagem, **com área privativa coberta padrão de 42,64 m², área privativa total de 144,00m², área construída de 42,64 m², área de uso comum 117,01 m² e fração ideal de 0,00306.**

BENFEITORIA: FUTURA UNIDADE.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 01.03.639.0025.001.

PROPRIETÁRIA: **JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 16.202.491/0001-93, situada em Av. Maranhão, 940, Siqueira Campos, em Aracaju/SE, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SERGIPE, registrada sob NIRE nº 2820006154-6, representada na conformidade da clausula 6º de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SERGIPE sob nº 2820006154-6, em sessão de 31/07/2017, pelo(s) sócio(s) PAULO ROBERTO NUNES DE OLIVEIRA, nacionalidade brasileira, portador do CPF 311.054.675-20, residente e domiciliado (a) em Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 2082, AP 601, Farolândia, em Aracaju/SE.

TÍTULO ANTERIOR: Memorial de Incorporação Imobiliária através do requerimento datado de 19 de outubro de 2021, constante no R-1/19.917.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02 RG, matrícula 19.917, ficha, datada de 21 de outubro de 2021, deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Alagoinhas-BA.

PROTOCOLO: 82034, em 25/01/2023.

Abertura de matrícula em decorrência do primeiro registro do contrato de transmissão. (Nota explicativa da tabela III de emolumentos do Tribunal de Justiça da Bahia – 2023). Isento de Custas. DAJE nº 1973/002/057579. Selo 1973.AB079163-1. Código de Validação: 34N907ORVP. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 13 de fevereiro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro

---

AV-1/20.740 – AVERBAÇÃO – Protocolo 82034, de 25/01/2023 – Procede-se a esta averbação, nos termos do Contrato nº 8.7877.1558408-5, datado de 22 de novembro de 2022, para constar que a presente matrícula se encontra gravada em hipoteca de primeiro grau à Caixa Econômica Federal nos termos do R-49/19.917, referente às unidades integrantes do empreendimento RESERVA DOS IPES MAIS VIVER. Isento de Custas. DAJE 1973/002/057594. Selo 1973.AB079163-1. Código de Validação: 34N907ORVP. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 13 fevereiro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro

---

R-2/20.740 - COMPRA E VENDA - Protocolo 82034, de 25/01/2023 – Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – recursos do FGTS, sob nº. 8.7877.1560919-3, datado de 15 de dezembro de 2022, com caráter de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64 no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº. 14.118/2021, mediante cláusulas, termos e condições constantes no referido contrato, o imóvel objeto da presente matrícula foi alienado, tendo como partes integrantes do negócio celebrado: **ADQUIRENTE e**

Continua no Verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ons.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C.
604181708202618154814

DEVEDOR(a) FIDUCIANTE: CAROLINA NASCIMENTO DA SILVA, nacionalidade brasileira, solteira, vendedora domicilio ambulantes bancas, inscrita no CPF/MF sob nº 033.540.335-25, residente e domiciliada em Av Severino Vieira, 1199, Centro, em Alagoinhas/BA; **ALIENANTE e INCORPORADOR(A): JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 16.202.491/0001-93, qualificada na abertura da matrícula; **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito provado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, representado por LUCIANO AGUIAR DE MATOS (CPF 013.435.625-03), nos termos da Procuração pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF (Livro 3523-P, fls. 112/113, em 03/05/2022) e substabelecimento lavrado no 1º Tabelionato de Notas de Alagoinhas/BA (Livro 01, fls. 115/116, em 17/06/2022). **O valor da compra e venda é de R$ 177.000,00**, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Financiamento concedido pela CAIXA: R$ 59.792,74; Recursos Próprios: R$ 84.793,26; Recursos da Conta Vinculada do FGTS do comprador: R$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R$ 32.414,00; Valor da aquisição do terreno: R$ 9.047,99. Assim, satisfeito o preço da venda, a vendedora dá a compradora toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. A compradora declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada. **Desconto de 50%:** Nos termos do Art. Art. 10 da Lei 14.118/2021 c/c art. 42, II da Lei 11.977/2009, os emolumentos foram reduzidos em 50%, por se enquadrar no Programa Casa Verde e Amarela. **ITIV:** Foi apresentada declaração de isenção de ITIV, nos termos do Processo Administrativo nº. 14520/2022 de 29/12/2022. Emitida a DOI. Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB dos alienantes negativa (código HASH: d60c.e99a.3bbe.2d7c.d30c.a3d8.7f4e.577a.8aa2.1b2a). DAJE 1973/002/0556827. Selo 1973.AB079163-1. Código de Validação: 34N907ORVP. Custas no valor de R$ 822,19, correspondente à integralização dos seguintes valores: Emolumentos - R$ 397,12; Taxa Fiscal - R$ 282,01; FECOM R$ - 108,53; PGE - R$ 15,79; FMMPBA - R$ 8,22; Def. Pública - R$ 10,52 (Desconto de 50% - Art. 10 da Lei 14.118/2021 c/c art. 42 da Lei 11.977/2009). O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 13 de fevereiro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro _____.

R-3/20.740 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Protocolo 82034, de 25/01/2023 – Nos termos do contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – recursos do FGTS, sob nº. 8.7877.1560919-3, datado de 15 de dezembro de 2022, com caráter de escritura pública, na forma da Lei 4.380/64 no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, na forma da Lei nº. 14.118/2021, mediante cláusulas, termos e condições constantes no referido contrato, procede-se ao presente registro para constituir a **propriedade fiduciária sobre o imóvel desta matrícula** para garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pelo qual o(s) devedor(es) fiduciante(s) **CAROLINA NASCIMENTO DA SILVA**, mencionada e qualificada no **R-2/20.740** acima, aliena à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, mencionada, qualificada e representada no ato anterior, em caráter fiduciário este imóvel, tendo como valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão **R$ 177.000,00** e como valor total da dívida de **R$ 59.792,74**. DAJE 1973/002/056828. Selo 1973.AB079163-1. Código de Validação: 34N907ORVP. Custas no valor de R$ 401,38, correspondente à integralização dos seguintes valores: Emolumentos - R$ 193,87; Taxa Fiscal - R$ 137,67; FECOM - R$ 52,98; PGE - R$ 7,71; FMMPBA - R$ 4,01; Def. Pública - R$ 5,14. Desconto de 50% - Art. 10 da Lei 14.118/2021 c/c art. 42 da Lei 11.977/2009). O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 13 de fevereiro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro _____.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ri.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C.
604181708/2026 16:15:48 2/4

AV-4/20740 - NOTÍCIA DE CONCLUSÃO DE OBRA - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024 – Nos termos do Art. 237-A da Lei nº. 6.015/73, replica-se nesta matrícula, sem custo adicional, o inteiro teor da **conclusão de obra** averbada à margem da matrícula matriz do empreendimento no **AV-345/19.917**, nos seguintes termos: **CONCLUSÃO DE OBRA - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024** – Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 05 de julho de 2024, feito pelo(a) **JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, no ato representada por **EDNA DE ARAGÃO SANTOS**, CPF nº 036.751.565-24, brasileira, solteira, arquiteto e urbanista, residente e domiciliada na Rua Coronel Antônio Pitanga, nº 256, Bloco Felicitá, apto/casa 203, Farolândia, na cidade de Aracaju, SE, para constar que no terreno objeto desta matrícula foi edificada uma obra de construção civil, situada na **Avenida Linha Verde, S/N, Nova Alagoinhas, Alagoinhas – BA, CEP: 48011-144**, referente ao empreendimento **Reserva dos Ipês Mais Viver**, conforme **Habite-se de nº 009/2024, datado de 31 de janeiro de 2024,** assinado pelo(a) Diretor(a) de Controle e Uso do Solo Valdivino Ferreira Filho, e pelo(a) Secretário(a) da SECIN Maria das Graças CAstro Reis, de acordo com o projeto previamente aprovado objeto do registro de incorporação imobiliária com assento no **R-1/19917.** Foi atribuído ao empreendimento o custo global no valor de **R$ 43.160.065,19 (quarenta e três milhões, cento e sessenta mil, sessenta e cinco reais e dezenove centavos)**. DAJE: 1973.002.094127. Selo sob nº 1973.AB108879-9, Código de Validação: CBNZEVE4UZ. Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 14 de outubro de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro.

AV-5/20740 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024 – Nos termos do Art. 237-A da Lei nº. 6.015/73, replica-se nesta matrícula, sem custo adicional, o inteiro teor da instituição de condomínio à margem da matrícula matriz do empreendimento no R-346/19.917, nos seguintes termos: **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024** – Procede-se ao presente registro, nos termos do requerimento, datado de 05 de julho de 2024, feito pelo(a) **JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, no ato representada por **EDNA DE ARAGÃO SANTOS**, já qualificada, para constar que a proprietária resolveu(ram) **instituir o condomínio edilício por unidades autônomas,** de propriedade exclusiva, com as especificações de acordo com o projeto previamente aprovado objeto do registro de incorporação imobiliária com assento no **R-1/19917,** ficando, desde já, estabelecido e instituído, conforme especificações a seguir: Denominação: **Reserva dos Ipês Mais Viver;** Tipo: **Residencial;** Área de implantação **85.875,89m²;** Área privativa total: **47.666,52m²;** Área de uso comum não proporcional: **0,00m²;** Área de uso comum proporcional: **38.209,37m²;** Fração ideal: **1,00000.** Ficando atribuído à presente unidade a área privativa de **144,000** metros quadrados, a área comum de divisão proporcional de **117,010**, e a área comum de divisão não proporcional de **0,000** metros quadrados, totalizando a área de **261,010** metros quadrados, equivalente à fração ideal de **0,003060000** do terreno e das coisas de uso comum. DAJE: 1973.002.094425. Selo sob nº 1973.AB108879-9, Código de Validação: CBNZEVE4UZ. Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 14 de outubro de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro.

AV-6/20740 - NOTÍCIA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024 – Procede-se a esta averbação para noticiar que foi registrada sob **nº. 3122 do Livro 03 – Registro Auxiliar** desta serventia, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento **Reserva dos Ipes Mais Viver - Fase 2**, datada de 02 de setembro de 2024, cuja instituição de condomínio foi registrada no **R-346/19.917**. Referido registro foi realizado nos termos do requerimento datado de 24 de setembro de 2024, feito pelo(a) **JOTANUNES**

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ons.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C.
604181708202618154834

CONSTRUTORA LTDA, já qualificada, no ato representada por **EDNA DE ARAGÃO SANTOS**, já qualificada. DAJE: 1973.002.094724. Selo sob nº 1973.AB108879-9, Código de Validação: CBNZEVE4UZ. Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 14 de outubro de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro.

AV-7/20740 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Prenotação nº 86.960, de 30/08/2024 – Procede-se a presente averbação, nos termos do instrumento particular de nº 8.7877.1560919-3, datado de 15 de dezembro de 2022 e do requerimento, datado de 29 de agosto de 2024, contendo a autorização do(a) credor(a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, neste ato representada por **LUCIANO AGUIAR DE MATOS**, CPF nº 013.435.625-03, brasileira, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, economiário, para constar o **cancelamento da hipoteca recainte sobre a unidade autônoma CASA 188, QUADRA G, TIPO 1, registrada sob o nº AV-1/20740**. DAJE: 1973.002.089048. Selo sob nº 1973.AB111831-0, Código de Validação: R6JPUTO31R. Valor das Custas: R$ 93,00, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos: R$ 44,92. Taxa Fiscal: R$ 31,90. FECOM: R$ 12,28. PGE: R$ 1,79. Def. Pública: R$ 1,19. FMMPBA: R$ 0,93. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 08 de novembro de 2024. Lorena Silva Miranda, Suboficial de Registro.

AV-8/20740 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prenotação nº 92.464, de 17/07/2025 – Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 08 de maio de 2026, apresentado pelo credor fiduciário, que requereu a intimação do devedor fiduciante **CAROLINA NASCIMENTO DA SILVA**, já qualificada, tendo em vista o procedimento extrajudicial de intimação para consolidação da propriedade, no qual o devedor fiduciante foi intimado e não realizou a purga da mora no prazo legal, para constar, nos termos do no art. 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº. 9.514/97, que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, brasileira, com sede na Setor Bancário Sul, na cidade de Brasília, DF, Quadra 4, Lotes 3/4 , neste ato representada(o) **MILTON FONTANA**, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, casada, economiário, residente e domiciliada na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 111, Agronômica, Florianópolis/SC, conforme Substabelecimento de Procuração Pública lavrada 2º Oficio de Notas e Protesto de Titulos de Brasília/DF, no Livro 3647-P, fls. 161, Prot. 064259, em 24/06/2026. Pago o ITBI. Avaliação do fisco municipal de R$185.867,98. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Sendo atribuído o valor de R$185.867,98. Emitida a DOI por esta Serventia. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome do alienante com resultado negativo (Código Hash:02xr35q421). DAJE: 1973.002.180005. Selo sob nº 1973.AB184814-9, Código de Validação: NQQN57JBD3. Valor das Custas: R$ 1.885,66, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos: R$ 910,77. Taxa Fiscal: R$ 646,78. FECOM: R$ 230,05. PGE: R$ 36,20. FMMPBA: R$ 18,86. FEURB: R$ 18,86. Def. Pública: R$ 24,14.O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 17 de agosto de 2026. Lorena Silva Miranda, Suboficial de Registro. Ato assinado digitalmente, nos termos da Lei 14.063/20, verificável pelo endereço eletrônico https://assinador.onr.org.br, através do Hash: DKQQQ-BF8HL-Z57Q7-NSMHJ.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

** VIDE COTA NA PRÓXIMA FOLHA **

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C.
604181/2026 16:15:48 4/4

20740 matrícula **03** ficha

Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula **nº 20740**, 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, Salatiel Souza Santos, Escrevente, conferi e assino. Alagoinhas/BA, 17 de agosto de 2026. Protocolo nº 60418. DAJE: 1973.002.180004

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: 1,19
TOTAL: R$ 118,78

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1973.AB184914-5
2J60FGA74I
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C.

EM BRANCO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 2N969-789RU-UEXAE-3Z94C

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

Salatiel Souza Santos (CPF ***.718.745-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/2N969-789RU-UEXAE-3Z94C.