



1º

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE FEIRA DE SANTANA - BA. REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

CNM: 005355.2.0070189-40



PODER JUDICIÁRIO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO _____

[Assinatura]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº _____ DATA _____ IDENTIDADE DO IMÓVEL _____

Matricula nº70.189 Data – 21 de maio de 2014.

Identificação do Imóvel –A Fração ideal da **Casa nº99, Quadra “J”, modelo “M40B-2D”, integrante do Condomínio “MORADAS CLUB AZALEIAS”** sito na Fazenda São José do Coqueiral, Gleba D, na cidade de Feira de Santana, a ser construída, composta de sala de estar, cozinha/jantar, dois (2) dormitórios, wc social, lavanderia, área livre e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de (1) um automóveis de passeio de médio porte, com as seguintes confrontações de quem olha a casa: frente: via de acesso 02 (dois), fundos: unidade habitacional nº345 lado direito: unidade habitacional nº100 e lado esquerdo: unidade habitacional nº98 com a qual é geminada, medindo área privada (principal) de 43,58m², área privativa (acessória) de 57,6200m², área de uso comum de 0,7268m², totalizando uma área real de 101,9268m² correspondendo uma fração ideal do terreno para construção da casa de 177,9536m² ou 0,001616%, terreno próprio.

Proprietário: **Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Feira de Santana – III– SPE Ltda.**, com sede na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, na Av. Francisco das Chagas de Oliveira, nº2500, sala 13B, Higienópolis, inscrita no CNPJ 09.499.527/0001-87, neste ato devidamente representada por seus procuradores Ana Carolina Alves Souza Faim, brasileira, casada, advogada, portadora do RG nº33.532.848-9-SSP-SP e CPF nº285.556.998-27 e Renato Gomes Rodrigues da Silva, brasileiro casado, advogado, portador do OAB/SP nº272.193 e CPF nº281.254.808-09, Registro Anterior: matrícula nº 47081, do Registro Geral deste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 13 de junho de 2014.

A Oficial- *[Assinatura]* Milma Carvalho Regis Sampaio
2ª Oficial Substituta

Protocolo nº151829 em 21 de maio de 2014. Certifico que a presente matricula foi aberta para individualizar o imóvel objeto da matricula em favor da proprietária **Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Feira de Santana – III– SPE Ltda.**, tudo em conformidade com os documentos comprobatórios apresentados e arquivados neste cartório. Dou fé. Feira de Santana, 13 de junho de 2014

A Oficial- *[Assinatura]* Milma Carvalho Regis Sampaio
2ª Oficial Substituta

AV-01-70.189- Protocolado em 21.05.2014 nº151.829. Certifico que o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em **Hipoteca de 1º Grau** pela proprietária **Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária Feira de Santana – III– SPE Ltda.**, já qualificada e representada, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, tudo em conformidade com os documentos legais arquivados neste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 13 de junho de 2014.

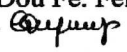
A Oficial- *[Assinatura]* Milma Carvalho Regis Sampaio
2ª Oficial Substituta

AV-02-70.189 - Protocolado em 30/07/2015 nº 176.824. Procede-se a esta averbação nos termos do **Instrumento Particular de Autorização de Baixa**, expedido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na qualidade de credora, datado de 18 de junho de 2015, 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 de **TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA FEIRA DE SANTANA III SPE LTDA**, já qualificada e devidamente representada. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 233178, série 013. Dou fé. Feira de Santana, 10 de agosto de 2015.

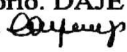
A Oficial - *[Assinatura]* Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-03-70.189. Protocolado em 30/07/2015, ordem nº 176.824. **TRANSMITENTE: TERRA NOVA**

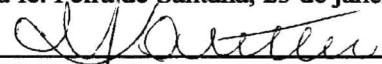
RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA FEIRA DE SANTANA III SPE LTDA, já qualificada e devidamente representada. **ADQUIRENTE: KAROLINE VAZ SAMPAIO**, brasileira, maior, solteira, professora de ensino superior, RG 1003952283-SSP/BA e CPF/MF 008.014.815-89, residente e domiciliada na Avenida Maria Quitéria nº 2.022, Centro, nesta cidade. **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, em 18/06/2015. **VALOR:** R\$7.426,66, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** nº 01.10.600.4010.099. DAJE nº 233143, série 013. Dou Fé. Feira de Santana, 10 de agosto de 2015.

A Oficial -  Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-04-70.189. Protocolado em 30/07/2015, ordem nº 176.824. **DEVEDORA FIDUCIANTE: KAROLINE VAZ SAMPAIO**, 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. **Interveniente Construtora/Fiadora:** TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA FEIRA DE SANTANA III SPE LTDA, já qualificada e devidamente representada. **TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de compra e venda descrito acima. Origem dos recursos: FGTS. Valor da Operação: R\$106.357,68. Valor do Desconto: R\$10.361,00. Valor da Dívida: R\$95.996,68. Valor da Garantia: R\$120.000,00. Sistema de Amortização: TP-Tabela Price. Prazo de Construção: 23 meses. Prazo de Amortização: 360 meses. Prazo de Renegociação: 0 meses. Taxa de Juros nominal: 4,5000% e efetiva: 4,5941%. Prestação: R\$486,40. Taxa de Administração: R\$0,00. FG HAB: R\$10,40. Total: R\$496,80. Vencimento do 1º Encargo mensal: De acordo com o item 03. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com o item 03. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal - Karoline - comprovada: R\$1.947,65 e não comprovada: R\$0,00. Composição de renda para pagamento de indenização securitária - Karoline - 100,00%. **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, a devedora fiduciante aliena 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 233038, série 013. Dou Fé. Feira de Santana, 10 de agosto de 2015.

A Oficial -  Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

AV-05-70.189 - Protocolado em 17/01/2017, ordem nº 211.065. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 10/01/2017, feito a este Cartório por TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - FEIRA DE SANTANA III - SPE LTDA, na qualidade de Construtora e maior interessada, já qualificada e devidamente representada, para retificar o **Endereço do Condomínio Moradas Club Azaleias**, como sendo atual **Estrada Vicinal, antiga Fazenda São José do Coqueiral, s/nº, bairro Registro**, nesta cidade, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 161342, série 017. Dou fé. Feira de Santana, 23 de janeiro de 2017.

A Oficial -  Mauracy de Carvalho Barreto
Oficial Titular

AV-06-70.189. Protocolado em 17/01/2017, ordem nº 211.485. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 15 de agosto de 2016, feito a este Cartório, pela construtora **TERRA NOVA RODOBENS INCORPORADORA IMOBILIÁRIA - FEIRA DE SANTANA III - SPE LTDA**, já qualificada, representada por **ZILEIA CAMPOS BAHIA BRITO**, brasileira, maior, analista de crédito imobiliário, casada, RG 09.109.233-70SSP/BA, CPF/MF 009.477.005-01, residente e domiciliada Rua Profª Bertolina Carneiro, s/nº, Cond. JJ Lopes de Brito, Campo Limpo, nesta cidade e **CARLOS ANTÔNIO DOS SANTOS FONSECA JUNIOR**, brasileiro, maior, analista de crédito imobiliário, casado, RG 11.471.685-47SSP/BA, CPF/MF 017.664.725-24, residente e domiciliado Rua D, 561, Cond. Terra Nova, Sim, nesta cidade, na qualidade de representante da proprietária **KAROLINE VAZ SAMPAIO** já qualificada, para constar a **CONSTRUÇÃO da Casa de nº 99, 2ª etapa, Modelo M40B-2D, quadra J, integrante do Condomínio Moradas Club Azaleias**, situado à Estrada Vicinal, antiga Fazenda São José do Coqueiral, s/nº, no bairro Registro, nesta cidade, **acima descrita**. Avaliada em R\$95.996,68. Apresentou



1º

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE
FEIRA DE SANTANA - BA. REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Mauracy de Carvalho Barretto

Oficial Titular



PODER JUDICIÁRIO

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO: _____

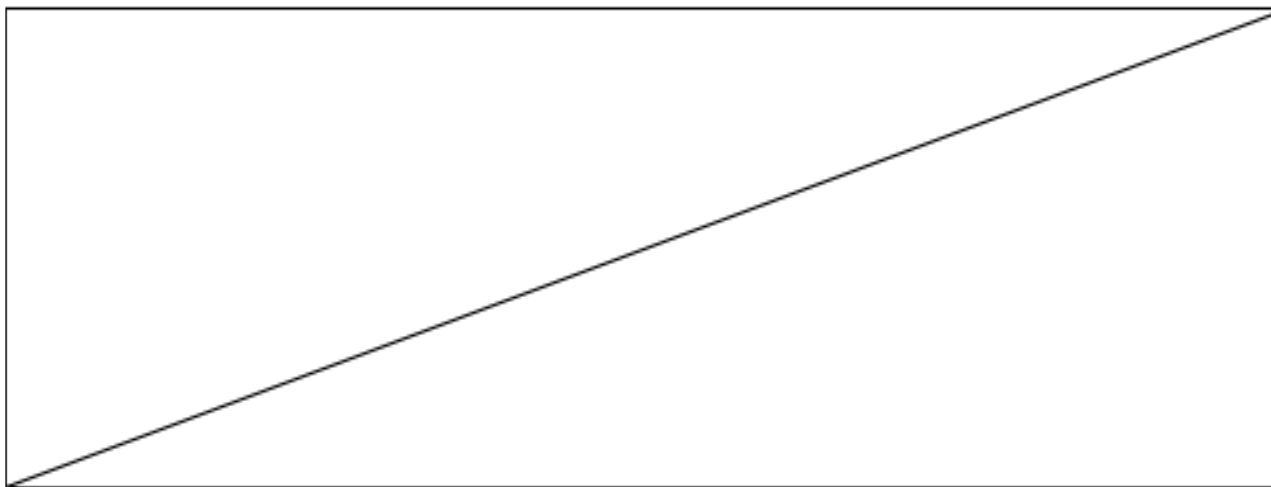
[Assinatura]
Oficial Titular

Habite-se nº 93920, processo nº 24720/2016, Alvará nº 6526/2013, da Prefeitura desta cidade, em 08/04/2016, ART-CREA BA20150040877, devidamente assinado pelo Engenheiro Civil Adalberto Cansian Luiz, RNP 080154779-2 e CND do INSS nº 002552016-88888555, CEI: 51.233.21555/77, datado de 27/10/2016, conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 182314, série 017. Dou Fé. Feira de Santana, 03 de fevereiro de 2017.

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

AV-07-70.189. Protocolado em 28/02/2025, ordem nº 365.862. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 20/01/2025, Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 20/01/2025, para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face da devedora fiduciante KAROLINE VAZ SAMPAIO, já qualificada, sem que houvesse purgação da mora, fica **Consolidada a Propriedade** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada e devidamente representada por seu procurador, conforme substabelecimento da Procuração Pública, lavrada em 18/07/2024, no livro 3605-P, fls. 064, protocolo nº 061335, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília-DF. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. **Valor atribuído para fins de consolidação: R\$128.111,09 e Fiscal: R\$249.000,00**, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. DAJE nº 0038.002.550028 e complementar 0038.002.554488. Emolumentos: R\$1.307,99 - Taxa Fiscal: R\$928,86 - Fecom: R\$357,46 - PGE: R\$51,99 - FMMPBA: R\$27,07 - Defensoria Pública: R\$34,69 - Total: R\$2.708,06. Dou fé. Feira de Santana, 01 de abril de 2025.

A Oficial - *[Assinatura]* Ananda Queiroz Bombana
Oficial Substituto



C.20.10.0/88



1º

REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE
FEIRA DE SANTANA - BA. REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Mauracy de Carvalho Barretto

Oficial Titular

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel e integral do conteúdo da Matrícula nº 70189, deste Cartório, no Livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do § 1º, do art. 19, da lei nº 6.015/73 (LRP), onde constam todos os atos de registro e averbação nela praticados, pertinentes ao imóvel objeto desta, inclusive quanto as alienações, incidências de ônus reais, constrições e registro de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias. Certifico que, em 23/05/2023, o imóvel objeto da presente matrícula passou a pertencer a circunscrição do 2º Registro de Imóveis de Feira de Santana, conforme provimento CGJ/Nº 10/2023. Dou Fé. Feira de Santana, 04/04/2025.

Numero do Protocolo: 162634

DAJE: 0038.002.554491

DAJE Valor: R\$ 113,72

Emolumentos: R\$ 54,93

Taxa: R\$ 39,01

FECOM: R\$ 15,01

PGE: R\$ 2,18

FMMPBA: R\$ 1,14

Def. Pública: R\$ 1,45

Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão.

A presente certidão foi emitida e assinada digitalmente nos termos da MP 2200/01 e Lei nº 11.997/09.

Usuário: Juliele Silva - Impresso em: 04/04/2025 às 09:25.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RNJ3P-HLBEP-7L32N-TETKH

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

Leonor Lavigne de Lemos (CPF ***.122.405-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/RNJ3P-HLBEP-7L32N-TETKH>

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

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