




Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0026599-71

	REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA	
	REGISTRO GERAL ANO: 2019	<i>Ambarreto</i> Jeanny Aragão Marques Barreto Oficiala Substituta
	Matrícula: -26599-	Ficha: -1 - Frente Data: 27/09/2019

O imóvel se compõe do **APARTAMENTO 804/DUPLEX** situado na ala sul do edifício do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CHAPADA DIAMANTINA**, de fundos em relação à rua Paraná, com área total construída de **320,54m²**, área útil de 228,89m², área real construída de 233,25m², área real comum de 22,90m², área real total de **297,323m²** e sua respectiva fração ideal de 0,03907859 ou quota de terreno de 48,2805962m², área de apartamento / área comum / 3 vagas de garagem, esta unidade contém as seguintes dependências internas: hall de entrada, sala de jantar e de estar conjugadas, cozinha com área de serviço e depósito, lavabo, terraço, piscina. Duplex com varanda, copa, roupeiro, sala íntima, 04 dormitórios, sendo uma suíte convencional e uma suíte master com varanda, edificado no **LOTE Nº 19-A DA QUADRA 23**, medindo 27,42 metros de frente e fundo por 45,00 metros de comprimento, perfazendo uma área total de 1.234,13m², no **LOTEAMENTO MIMOSO DO OESTE**, limitando-se ao Norte, lado direito com o lote 18-A, sul/lado esquerdo com o lote 22, leste/fundo com o lote 17 e Oeste/frente com a Rua Paraná, em Luís Eduardo Magalhães — Bahia. **PROPRIETÁRIOS: OSMAR VICENTE FERREIRA**, brasileiro, nascido em 16/07/1971, proprietário de estabelecimento comercial, portador da Carteira de Identidade nº 2581395 SSP/GO e do CPF 547.321.401-06, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **MARGARETH FERNANDES ALVES**, brasileira, nascida em 27/06/1966, representante comercial, portadora da Carteira de Identidade nº 2641607 SSP/GO e do CPF 387.017.661-04, residentes e domiciliados na Rua Clériston Andrade, S/N, Qd. 19 Lt. 13, Mimoso, em Luís Eduardo Magalhães - BA. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular De Venda e Compra De Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI — Sistema Financeiro Imobiliário, com caráter de escritura pública, nos moldes do art.38 da Lei nº 9.514 de 2011.1997, nº 1.6000.0006476-2, datado de 19 de agosto de 2014. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – BA, no Livro “2” de Registro Geral sob o **R-3-13.309**, em 25 de agosto de 2014. Eu, *Ambarreto* Jeanny Aragão Marques Barreto – Oficiala Substituta. Prenotação nº 015439- DAJE 3494/002/061834 – Isento Conforme Proc. Administrativo nº TJ-ADM-2017/06680 da CCI de 08/02/2017.

“**AV-1-26.599**” - Prenotado em 26/09/2019 sob o número 015439. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. Certifico e dou fê que, o imóvel encontra-se Alienado Fiduciariamente, conforme consta registrado sob nº **R-4-13.309** do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras-BA, em 25 de agosto de 2014, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Luís Eduardo Magalhães - BA, mediante as seguintes cláusulas: Origem dos Recursos: SBPE. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO — SAC — Enquadramento: SFI - FINANCIAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS: R\$ 0,00 - VALOR DA DÍVIDA: R\$ 807.900,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 937.000,00 - PRAZO TOTAL DE AMORTIZAÇÃO EM MESES: 300. TAXA DE JUROS (%) ao ano — Balcão: Nominal: 8,8334 — Efetiva — 9,2000 — Reduzida: Nominal: 8.7412 - Efetiva: 9.1001 - ENCARGO MENSAL INICIAL: PRESTAÇÃO - TAXA DE JUROS DE BALCÃO - PRESTAÇÃO (a+j): R\$ 8.640,08 - PRÊMIO DE SEGUROS: R\$ 347,95 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - TA: R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 8.988,03 - TAXA DE JUROS REDUZIDA - PRESTAÇÃO (a+j): R\$ 8.578,00 - PRÊMIO DE SEGUROS: R\$ 347,95 - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO - TA: R\$ 0,00 - TOTAL: R\$ 8.925,95 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal — 19/09/2014 — REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com o item 4. COMPOSIÇÃO DE RENDA — DEVEDOR: MARGARETH FERNANDES ALVES — RENDA R\$: 5.125,33 — PARTICIPAÇÃO %: 17,10 — OSMAR VICENTE FERREIRA — RENDA R\$: 24.839,48 — PARTICIPAÇÃO %: 82,90. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães-BA. 27 de setembro de 2019. Eu, *Ambarreto* Jeanny Aragão Marques Barreto – Oficiala Substituta. DAJE 3494/002/061835 – Isento Conforme Proc. Administrativo nº TJ-ADM-2017/06680 da CCI de 08/02/2017.

“**AV-2-26.599**” - Prenotado em 26/09/2019 sob o número 015439. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**. Certifico e dou fê que, consta registrado sob nº **AV-5-13.309**, no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras-BA, em 25 de agosto de 2014, Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.6000.0006476-2, série 0814, datado de 19 de agosto de 2014. **CREADOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX3B7-CLP8G-DZAFV-QKYS>

Pedido nº: 50.353
Daje: 3494.002.353226

Página: 1 de 4

Certidão expedida em 23/10/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX3B7-CLP8G-DZAFV-QKYS>

I-Verso

DEVEDORES: MARGARETH FERNANDES ALVES e seu cônjuge OSMAR VICENTE FERREIRA. **CUSTODIANTE:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$ 807.900,00. Data Base: 19/08/2014. **CONDIÇÃO DA EMISSÃO:** Integral e Cartular. **CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA:** Prazo inicial: 300 meses. Prazo remanescente: 300 meses. Prazo de amortização: 300 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 19/09/2014. Valor total da dívida: R\$ 807.900,00. Valor da garantia: R\$ 937.000,00. Valor total da parcela: R\$ 8.988,03. Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 274,87. Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 73,08. Taxa de juros: nominal: 8,8334% a.a. efetiva: 9,2000% a.a. Forma de reajuste: Anual. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 8,8334% a.a. Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de pagamento: Luís Eduardo Magalhães - BA. Luís Eduardo Magalhães-Bahia. 27 de setembro de 2019. Eu, ~~Luís Eduardo Magalhães~~ Jeanny Aragão Marques Barreto - Oficiala Substituta.
DAJE 3494/002/061836 – Isento Conforme Proc. Administrativo nº TJ-ADM-2017/06680 da CCI de 08/02/2017.

"AV-3-26.599" - Prenotado em 25/11/2022 sob o número 32184. **INDISPONIBILIDADE.** Certifico e dou fé que, em atendimento ao disposto no § 3º, art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, e em pesquisa à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB realizada em 13/09/2022, foi identificada **indisponibilidade dos bens** em nome de **OSMAR VICENTE FERREIRA - CPF nº 547.321.401-06 e MARGARETH FERNANDES ALVES - CPF nº 387.017.661-04**, relativa ao Processo nº 10001398520194013303, do Tribunal Regional Federal da 1ª Região, pela Vara Única da comarca de Barreiras – Bahia. Protocolo CNIB nº 202209.1316.02349385-IA-420. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 06 de dezembro de 2022. DAJE 3494/002/167582 – Pagamento Diferido – (Paragrafo 2, ART. 1006 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia - Consulta CNJ nº 0002379-11.2018.2.00.0000). Qualificado por Thiago Costa. Extratado por Jônatan Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3JFV8-WWR3U-NVT4T-EDS4W>.

"AV-4-26.599" - Prenotado em 14/03/2023 sob o número 34896. **INDISPONIBILIDADE.** Certifico e dou fé que, em atendimento ao disposto no § 3º, art. 14 do Provimento n. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, e em pesquisa à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB realizada em 14 de março de 2023, foi identificada **indisponibilidade dos bens** em nome de **OSMAR VICENTE FERREIRA - CPF Nº 547.321.401-06 e MARGARETH FERNANDES ALVES - CPF Nº 387.017.661-04**, relativa ao Processo nº 10001233420194013303, do Tribunal Regional Federal da Primeira Região da Vara Única da Comarca de Barreiras - Bahia. Protocolo CNIB nº 202303.1411.02601982-IA-370. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 15 de março de 2023. DAJE 3494/002/187844. Pagamento Diferido – (Paragrafo 2, ART. 1006 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia - Consulta CNJ nº 0002379-11.2018.2.00.0000). Qualificado por Maria J. Cavalcante. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DBHPB-XB2HK-HKVJL-ENY83>.

"AV-5-26.599" - Prenotado em 03/04/2025 sob o número 50353. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 176, § 1º, inciso II, Item 3, alínea 'b' da Lei 6.015/73, realizo esta averbação para fazer constar o número da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel identificado nesta matrícula: nº **06042.00292.035**. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 22 de outubro de 2025. DAJE Nº 3494.002.353225. Emolumentos R\$ 47,10 - Taxa Fiscal R\$ 33,45 - FECOM R\$ 11,90 - PGE R\$ 1,87 - FMMPBA R\$ 0,97 - Def. Pública R\$ 1,26 - FEURB 0,97 - Total R\$ 97,52. **SELO: 3494AB3399805**. Qualificado por Thiziane Cristina de Oliveira da Silva. Extratado por Diego Felipe da Silva Pinto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto -
<https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/8NX7-AJKY-S922-8L6R>

Continua na ficha 02

Pedido nº: 50.353
Daje: 3494.002.353226


Página: 2 de 4

Certidão expedida em 23/10/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui este documento

CNM: 131615.2.0026599-71

 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: 2023	(Assinado digitalmente) Thiago dos Santos Costa Oficial Substituto
Nº de ordem: 26.599	Ficha: 02F	Data: 22/10/2025

"AV-6-26.599" - Prenotado em 03/04/2025 sob o número 50353. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fê que, conforme requerimento datado de 06 de outubro de 2025 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, 13 de outubro de 2025, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - 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 - Distrito Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por 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, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111, 4º Andar, Agronômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88.025-220, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, Livro 3572-P, fls. 148 a 149, em 01 de agosto de 2023 e Substabelecimento de Procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, no Livro 3574-P, fls. 010 a 011, em 08 de março de 2024, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFI - Sistema Financeiro Imobiliário, com caráter de escritura publica, nos moldes do art.38 da Lei nº 9.514 de 2011.1997, nº 1.6000.0006476-2, datado de 19 de agosto de 2014. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 21.600,00, sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 1.200.000,00, conforme DAM nº 10514802. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** **Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietário 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) tzon6p6tmi (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 22 de outubro de 2025. DAJE Nº 3494.002.353224. Emolumentos R\$ 4.418,30 - Taxa Fiscal R\$ 3.137,63 - FECOM R\$ 1.116,01 - PGE R\$ 175,63 - FMMPBA R\$ 91,48 - Def. Pública R\$ 117,09 - FEURB 91,48 - Total R\$ 9.147,62. **SELO:** **3494AB3399813.** Qualificado por Thiziane Cristina de Oliveira da Silva. Extratado por Amanda Trindade Pereira. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/KTED-4T4C-4QXE-FNNW>

FICHA 02F

MATRÍCULA Nº 26.599

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CX3B7-CLP8G-DZAFV-QKYS>

Pedido nº: 50.353
 Daje: 3494.002.353226

Página: 3 de 4

Certidão expedida em 23/10/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



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



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 26.599** 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.

Luis Eduardo Magalhães – Bahia, 23 de outubro de 2025.

Suellen Ribeiro de Almeida
Escrevente de Produção Atendimento

DAJE Valor. 113,72
Emolumentos R\$54,93
Taxa Fiscal R\$39,01
FECOM R\$13,87
PGE R\$2,18
FMMPBA R\$1,14
Def. Pública R\$1,45.
FEURB R\$1,14.

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 3494AB3401451 VPORIMH4C2 Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	
--	--

Pedido nº: 50.353
Daje: 3494.002.353226

Página: 4 de 4

Certidão expedida em **23/10/2025**. 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/CX3B7-CLP8G-DZAFV-QKYS>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR