




Valide aqui este documento

	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA</b>	
	<b>REGISTRO GERAL ANO: 2018</b>	Greg Valadares Guimarães Barreto Oficial titular
	Matrícula: <b>-23149-</b>	Ficha: <b>-1 - Frente</b>

O imóvel se compõe da **CASA RESIDENCIAL Nº 03**, situada na Rua 17, com área construída de **63,02m²**, composta por: sala de estar, cozinha, bwc social, 02 dormitórios, 01 vaga de garagem, tem a seguinte discriminação de áreas e fração ideal de solo: Área privativa e total construída de 63,02 m²; Fração ideal de solo 7,685%; Quota de terreno privativo 73,22m²; Quota de área comum 42,288m², localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ÁGUAS CLARAS**, edificada sobre o **LOTE 63 DA QUADRA 19**, com frente para a Rua 17, onde mede 30,14 metros mais 8,30 metros, lateral direita do lote mede 33,26 metros confrontando com o lote nº 66, lateral esquerda do lote mede 30,00 metros confrontando com o lote nº 62, fundos mede 46,44 metros mais 13,10 metros confrontando com os lotes nº 50, 51, 52 e 53, perfazendo uma parca total de **1.502,99m²**, situado no **LOTEAMENTO CIDADE UNIVERSITÁRIA**, em Luis Eduardo Magalhães – Bahia. **HABITE-SE nº 4777/2013**, datado de 26 de junho de 2013. **PROPRIETÁRIO: JOÃO VICTOR CARNEIRO NEPOMUCENO**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados. CIRG nº 1258024470 SSP/BA e CPF nº 028.815.775-39, residente e domiciliado na Rua Ytykizak Rabin, 859. Q. 20, Lt. 11, Santa Cruz, em Luis Eduardo Magalhães - Bahia. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida nº 8.4444.0528328-9, datado de 23 de dezembro de 2013 com caráter de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos. da Lei nº 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Barreiras – BA, no Livro "2" de Registro Geral sob o nº **R-1-44.358**, em 23 de janeiro de 2014. Eu, *[Assinatura]* Oficial. 23149 - Isento - Conforme procedimento administrativo nº. TJ ADM-2017/06680 de 08 de fevereiro de 2017.

"**AV-1-23.149**" - Certifico e dou fé que, o imóvel encontra-se alienado fiduciariamente conforme o R-2-44.358, em 23 de janeiro de 2014, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício da Comarca de Barreiras – BA, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência de Riachão Neves - Bahia, mediante as seguintes cláusulas: Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - Regulamentadora: HH.200.030 - 11/11/2013 - GEMPF. VALOR DA OPERAÇÃO - R\$105.402,00 - VALOR DA DIVIDA/FINANCIAMENTO: R\$103.500,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$115.000,00. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO - SAC - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO EM MESES: 360. TAXA DE JUROS (%) ao ano - Nominal: 5,0000 - Efetiva - 5,1161 - Encargo inicial - Prestação (a + j) - R\$ 718,71 - Taxa de Administração: R\$0,00. Total: R\$733,11 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal - 23.01.2014. Luís Eduardo Magalhães – BA, 07 de novembro de 2018. Eu, *[Assinatura]* Oficial. 11493 – Isento

"**AV-2-23.149**" - Prenotado em 12/12/2024 sob o número 48.081. **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 **06265.00144.003**. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 21 de outubro de 2025. DAJE Nº 3494.002.351662. 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: 3494AB3396008**. 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/CE7L-UGR9-Q3ZM-RMZP>

"**AV-3-23.149**" - Prenotado em 12/12/2024 sob o número 48081. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 24 de setembro de 2025, e com

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C8SSFF-BPLDL-MTYZN-R2U5R>

Pedido nº: 48.081  
Daje: 3494.002.351665

Página: 1 de 3

Certidão expedida em 21/10/2025 . 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/C8SSF-BPLDL-MTYZN-R2U5R>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 23.149

FICHA 01V

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 Cíveis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, em 07 de julho 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-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representado 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 em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agronômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88025-220, 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 Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida nº 8.4444.0528328-9, datado de 23 de dezembro de 2013, com caráter de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos. da Lei nº 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 2.949,34, sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 163.852,00, conforme DAM nº 10560139. **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) m7gw8fy2n3 (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 21 de outubro de 2025. DAJE Nº 3494.002.351664. Emolumentos R\$ 871,89 - Taxa Fiscal R\$ 619,17 - FECOM R\$ 220,23 - PGE R\$ 34,66 - FMMPBA R\$ 18,05 - Def. Pública R\$ 23,11 - FEURB 18,05 - Total R\$ 1.805,16. **SELO: 3494AB3396016.** 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/CP24-GD5U-GT7P-H3PH>

Pedido nº: 48.081  
Daje: 3494.002.351665

Certidão expedida em 21/10/2025 . 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 23.149** 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, 21 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 <b>3494AB3396822</b> <b>XP0E05LGRR</b> Consulte: <a href="http://www.tjba.jus.br/autenticidade">www.tjba.jus.br/autenticidade</a>	
--	--

*Pedido nº: 48.081*  
*Daje: 3494.002.351665*

*Página: 3 de 3*

Certidão expedida em **21/10/2025**. 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/C8SSSF-BPLDL-MTYZN-R2U5R>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital

ONR