



PODER JUDICIÁRIO

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO: _____

[Assinatura]
Oficial Titular

MATRÍCULA: 110.245

DATA: 23 de janeiro de 2020.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração Ideal do terreno para construção do **Apartamento de nº 202**, bloco 04, 1ª etapa, integrante do **Condomínio Residencial Madrid**, situado à Avenida Gracindo de Freitas Medeiros, nº 800, bairro Mangabeira, nesta cidade, composto de 02 quartos, sala de estar, 01 sanitário, cozinha e área de serviço, com área privativa de 40,12m², área comum de 6,78m², área total de 46,90m², coeficiente em percentual de 0,1858% e fração ideal do terreno de 57,14m², terreno próprio.

PROPRIETÁRIA: MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 32.119.046/0001-10, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 3.417, Santa Mônica, nesta cidade, registrada na JUCEB sob NIRE 29204570969, em 27/11/2018, conforme Instrumento Particular de Contrato Social, datado de 05/11/2018.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula-106.977, Registro Geral deste Cartório. DAJE nº 871038, série 024. Dou fé. Feira de Santana, 23 de janeiro de 2020.

A Oficial -

[Assinatura]

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

PROTOCOLO Nº 284.013 em 27/12/2019. Certifico que a presente matrícula foi aberta para **INDIVIDUALIZAR** o imóvel acima, em nome de **MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada por **LIVIA MARIA DE OLIVEIRA NOVAES**, brasileira, solteira, empresária, CPF/MF nº 834.062.475-04 e CNH nº 03713355430-DETRAN/BA, residente e domiciliada na Rua São Pedro, 365, apto. 1.602, Santa Mônica, nesta cidade, tudo como determina a Lei e em conformidade com a documentação comprobatória apresentada e arquivada neste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 23 de janeiro de 2020.

A Oficial -

[Assinatura]

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

AV-01-110.245 - Protocolado em 17/12/2020, ordem nº 304.729. Certifico que o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em **Hipoteca de 1º Grau** pela proprietária **MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada e representada, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no **R-12** do Registro Anterior, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 181655, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 28 de dezembro de 2020.

A Oficial -

[Assinatura]

Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

AV-02-110.245 - Protocolado em 13/01/2021, ordem nº 305.641. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 13/01/2020, feito a este Cartório pela **MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada e devidamente representada, para **AVERBAR a Inscrição Imobiliária** do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo nº **294.438-3**, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 188453, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 21 de janeiro de 2021.

A Oficial -

[Assinatura]

Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

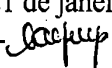
AV-03-110.245 - Protocolado em 13/01/2021, ordem nº 305.647. Procede-se a esta averbação nos termos do **contrato abaixo descrito**, expedido pelo(a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na qualidade de credora, datado de 11/01/2021, devidamente assinado, para constar o **Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças** que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando o mesmo **livre e desembaraçado de qualquer Ônus Hipotecário**, em nome de(a) **MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 188486, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 21 de janeiro de 2021.

A Oficial -

[Assinatura]

Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-04-110.245. Protocolado em 13/01/2021, ordem nº 305.647. **TRANSMITENTE:** MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA, CNPJ 32.119.046/0001-10, já qualificada e devidamente representada por LIVIA MARIA DE OLIVEIRA NOVAES, já qualificada e devidamente representada por sua procuradora. **ADQUIRENTE:** **EDGEWORTH MACIEL DE ALMEIDA JUNIOR**, brasileiro, maior, solteiro, secretário, RG 10.044.234-03-SSP/BA, CPF/MF 019.190.585-24, residente e domiciliado na Rua Dr João Inacio do Vale, nº 185, Tomba, nesta cidade. **TÍTULO:** 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, assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, em 11/01/2021. **VALOR:** R\$2.845,90, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 01.09.664.5600.058. Foi procedida a consulta no site da Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado negativo para o(s) CNPJ(s) do(s) transmitente(s), conforme código **HASH:**3add.2d09.96a2.7c82.cab6.2ef9.e1b0.9df4.2a01.48e4. DAJE nº 188411, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 21 de janeiro de 2021.

A Oficial  Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-05-110.245. Protocolado em 13/01/2021, ordem nº 305.647. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** **EDGEWORTH MACIEL DE ALMEIDA JUNIOR**, já qualificado. **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. **Incorporadora/Entidade Organizadora/Fiadora:** MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA, CNPJ 32.119.046/0001-10, já qualificada e devidamente representada. **Construtora/Fiadora:** ESTAÇÃO 1 CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 21.117.322/0001-95, com sede Avenida, Getúlio Vargas, 3417, Santa Mônica, nesta cidade, registrada sob NIRE nº 29204110798 em 04/09/2014, devidamente representada conforme disposto na Alteração Contratual nº 08 e Consolidação da Sociedade, datado de 10/10/2018, registrado na JUCEB nº97799880, em 11/10/2018, pela sócia LIVIA MARIA DE OLIVEIRA NOVAES, já qualificada e devidamente representada por sua procuradora. **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda, descrito acima. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Valor do Financiamento: R\$86.240,00. Recursos Próprios: R\$9.446,00. Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00. Valor do Desconto: R\$12.114,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI) R\$0,00. Valor Total da Dívida: R\$86.240,00. Valor da Garantia: R\$107.800,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$107.800,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de Construção/legalização: 11/01/2024. Prazo de Amortização: 360 meses. Prazo de Carência: 0. Taxa de Juros nominal: 4,2500% e efetiva: 4,3337%. Prestação: R\$424,24. Taxa de Administração: R\$0,00. Seguros: R\$21,65. Total: R\$445,89. Vencimento do 1º Encargo mensal: 12/02/2021. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com o item 6.3. Taxa de administração: R\$6.727,24. Diferencial na Taxa de Juros: R\$19.709,03. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal - Edgeworth - comprovada: R\$1.588,47 e não comprovada: R\$0,00. Composição de renda para pagamento de indenização securitária - Edgeworth - 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, o(s) devedor(es) fiduciante(s) aliena(m) 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 188412, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 21 de janeiro de 2021.

A Oficial  Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

AV-06-110.245. Protocolado em 05/07/2022, ordem nº 324.943. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 04/02/2021, feito a este Cartório pela Incorporadora **MADRID RESIDENCIAL SPE LTDA**, já qualificada e devidamente representada, na qualidade de representante do proprietário **EDGEWORTH MACIEL DE ALMEIDA JUNIOR**, já qualificado, para constar a **CONSTRUÇÃO do Apartamento de nº 202**, bloco 04, 1ª etapa, integrante do **Condomínio Residencial Madrid**, situado à Avenida Gracindo de Freitas Medeiros, nº 800, no bairro Mangabeira, nesta cidade, **acima descrito**. Valor Declarado R\$107.800,00, apresentou Habite-se processo nº 2534/21, Alvará nº 2095/21, da Prefeitura desta cidade; ART-CREA-BA20190102159, substituição por erro de digitação à BA20190053040, devidamente assinado pelo



PODER JUDICIÁRIO

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO: _____

Carla Dantas Martins Menezes
Oficial Titular

MATRÍCULA: 110.245

FICHA: 2 - Frente

Engenheiro Civil Matheus Souza Rios, Registro nº 32399/D-BA, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº: 0038.002.302657. Emolumentos: R\$214,10 - Taxa Fiscal: R\$152,04 - Fecom: R\$58,51 - PGE: R\$8,51 - FMMPBA: R\$4,43 - Def. Pública: R\$5,68 - Total: R\$443,27. Dou fé. Feira de Santana, 08 de julho de 2022.

A Oficial

Carla Dantas Martins Menezes
Escrivente Designada

AV.7/110245 - Prenotação nº 381.538, de 04/11/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula fica consolidada em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, pelo valor de R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais), em virtude do fiduciante **EDGEWORTH MACIEL DE ALMEIDA JUNIOR**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 15/07/2025, conforme certidão datada de 11 de agosto de 2025. Valor venal de R\$155.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. DAJE: 0038.002.634075. Emolumentos: R\$ 538,59. Taxa Fiscal: R\$ 382,48. FECOM: R\$ 136,04. PGE: R\$ 21,40. FMMPBA: R\$ 11,15. FEURB: R\$ 11,15. Def. Pública: R\$ 14,29. TOTAL: R\$ 1.115,10. Feira de Santana/BA, 08 de janeiro de 2026. Ana Flávia Rodrigues

Ana Flávia Rodrigues

Oficiala Substituta.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE FEIRA DE SANTANA - BA

Oficial Interventor: Marcelo Nechar Bertucci

Rua Domingos Barbosa de Araújo, 519, Kalilândia - Feira de Santana

Whatsapp: (75) 3021-0116 | www.1rfsa.com.br | atendimento@1rfsa.com.br

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **110245**, 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 Disponibilidade 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, Ingredy Fabiane Gusmão Dias de Souza Silva, Escrivente Autorizada, conferi e assino (Assinado digitalmente). Feira de Santana, 09 de janeiro de 2026. Protocolo nº 178769. DAJE: 0038.002.634085

EMOLUMENTOS: R\$ 54,93.
TAXA FISCAL: R\$ 39,01.
FECOM: R\$ 13,87.
PGE: R\$ 2,18.
FMMPBA: R\$ 1,14
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,46
FEURB: R\$ 1,14
TOTAL: R\$ 113,72

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
0038.AB823931-8
7CEQJ6C5GD
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: THCSV-N3TD4-UDYAU-NCDWR

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

Ingredy Fabiane Gusmao Dias De Souza Silva (CPF 065.846.125-70)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/THCSV-N3TD4-UDYAU-NCDWR>

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

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