



1º

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

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

CNM: 005355.2.0104148-13



PODER JUDICIÁRIO

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO: _____

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

MATRÍCULA: 104.148

DATA: 26 de novembro de 2018.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração Ideal do terreno para construção da **Casa de nº 164, 1º módulo**, integrante do **Condomínio Gardênia Residence**, situado à Avenida Gracindo de Freitas Medeiros, nº 249, bairro Mangabeira, nesta cidade, composta de varanda, sala de estar e jantar, circulação, dois quartos, sanitário, cozinha e área de serviço externa, com área privativa de 45,67m², área de uso comum de 11,02m², área total de 56,69m², excluindo área de uso exclusivo, fração ideal do terreno de 198,37m² e coeficiente em percentual de 0,4236%, medindo frente e fundo 7,50m, lado direito e lado esquerdo 15,50m, perfazendo área do terreno de 116,25m², limitando-se à frente com a Rua A, lado direito com a casa 163, lado esquerdo com a casa 165 e fundo com muro do empreendimento, terreno próprio.

PROPRIETÁRIA: ESTAÇÃO LORD PATRIMONIAL LTDA, CNPJ 30.760.327/0001-22, com sede Fazenda Reunidas 3, s/nº, zona rural, Coração de Maria-BA.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula-103.042, Registro Geral deste Cartório. DAJE nº 299613, série 022. Dou fé. Feira de Santana, 26 de novembro de 2018.

A Oficial -

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

PROTOCOLO Nº 258.142 em 21/11/2018. Certifico que a presente matrícula foi aberta para **INDIVIDUALIZAR** o imóvel acima, em nome de **ESTAÇÃO LORD PATRIMONIAL LTDA**, já qualificada, devidamente representada por **LIVIA MARIA DE OLIVEIRA NOVAES**, brasileira, solteira, empresária, portadora do CNH nº 03713355430-DETRAN/BA e CPF/MF nº 834.062.475-04, residente e domiciliada nesta cidade, tudo como determina a Lei e em conformidade com a documentação comprobatória apresentada e arquivada neste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 26 de novembro de 2018.

A Oficial -

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

AV-01-104.148 - Protocolado em 17/04/2019, ordem nº 266.264. Certifico que o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em **Hipoteca de 1º Grau** pela devedora **GARDENIA RESIDENCE SPE LTDA**, CNPJ 24.911.550/0001-20, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, tendo como **interveniente anuente** a proprietária **ESTAÇÃO LORD PATRIMONIAL LTDA**, já qualificada e devidamente representada, conforme **R-11**, do Registro Anterior. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 202847, série 023. Dou fé. Feira de Santana, 02 de maio de 2019.

A Oficial -

Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

AV-02-104.148 - Protocolado em 07/05/2019, ordem nº 267.555. Procede-se a esta averbação nos termos do **Instrumento Particular de Autorização de Baixa**, expedido pelo(a) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, na qualidade de credora, datado de 18/04/2019, 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) **ESTAÇÃO LORD PATRIMONIAL LTDA**, já qualificada e devidamente representada. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 443779, série 023. Dou fé. Feira de Santana, 14 de maio de 2019.

A Oficial -

Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-03-104.148. Protocolado em 07/05/2019, ordem nº 267.555. **TRANSMITENTE:** **ESTAÇÃO LORD PATRIMONIAL LTDA**, já qualificada e devidamente representada por **LUIZ CARLOS GOMES MEDEIROS**, brasileiro, maior, empresário, solteiro, RG 03.941.163-05-SSP/BA, CPF/MF 377.120.045-87, residente e



10

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

Mauracy de Carvalho Barretto

Oficial Titular

domiciliado na Avenida Senhor dos Passos, 1.329, Baraúnas, nesta cidade e LIVIA MARIA DE OLIVEIRA NOVAES, já qualificada, residente e domiciliada na Rua São Pedro, 365, Ap 1.602, Santa Mônica, nesta cidade: **ADQUIRENTE: MARCOS DO ROZARIO OLIVEIRA**, brasileiro, maior, solteiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CNH 04041831273-DETRAN/BA, CPF/MF 002.697.045-74, residente e domiciliado na Rua Jacirandy, nº 48, Pampalona, 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 Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS, assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, em 18/04/2019. **VALOR:** R\$12.543,64, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 01.09.664.4930.106. DAJE nº 434753, série 023. Dou fé. Feira de Santana, 14 de maio de 2019.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escriturante Designada

R-04-104.148. Protocolado em 07/05/2019, ordem nº 267.555. **DEVEDOR FIDUCIANTE: MARCOS DO ROZARIO OLIVEIRA**, já qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA:**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, devidamente representada na forma mencionada no referido contrato. **Incorporadora/Entidade Organizadora/Fiadora:** GARDENIA RESIDENCE SPE LTDA, CNPJ 24.911.550/0001-20, já qualificada e devidamente representada. **Construtora/Fiadora:** ESTAÇÃO 1 CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 21.117.322/0001-95, já qualificada e devidamente representada. **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda, descrito acima. Origem dos recursos: FGTS. Valor da Aquisição: R\$122.000,00. Valor do Financiamento: R\$81.579,96. Recursos Próprios: R\$21.006,04. Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00. Valor do Desconto: R\$19.414,00. Valor da Dívida: R\$81.579,96. Valor da Garantia: R\$122.000,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$122.000,00. Sistema de Amortização: PRICE. Prazo de Construção/legalização: 18/03/2022. Prazo de Amortização: 360 meses. Taxa de Juros nominal: 5,00% e efetiva: 5,1161%. Prestação: R\$437,93. Taxa de Administração: R\$0,00. Seguros: R\$21,95. Total: R\$459,88. Vencimento do 1º Encargo mensal: 19/05/2019. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com o item 6.3. Taxa de administração: R\$2.755,64. Diferencial na Taxa de Juros: R\$18.244,36. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal - Marcos - comprovada: R\$1.840,00 e não comprovada: R\$0,00. Composição de renda para pagamento de indenização securitária - Marcos - 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 434714, série 023. Dou fé. Feira de Santana, 14 de maio de 2019.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escriturante Designada

AV-05-104.148 - Protocolado em 28/07/2020, ordem nº 295.580. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 15/04/2020, feito a este Cartório pela Incorporadora **GARDENIA RESIDENCE SPE LTDA**, CNPJ 24.911.550/0001-20, com sede na Avenida Governador João Durval Carneiro, 3.665, Edifício Multiplace, sala 508, São João, nesta cidade, NIRE 29204311700, registrada em 01/06/2016, devidamente representada conforme disposto na Alteração Contratual nº 03, datada de 17/07/2018, registrada na JUCEB sob nº 97775690 em 19/07/2018, pela sócia, LIVIA MARIA DE OLIVEIRA NOVAES, já qualificada, para **AVERBAR a Inscrição Imobiliária** do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo nº 282.693-3, tudo conforme documentos legais que ficam arquivados neste Cartório. DAJE nº 896772, série 025. Dou fé. Feira de Santana, 25 de agosto de 2020.

A Oficial - *Mauracy de Carvalho Barretto*
Oficial Titular

AV-06-104.148. Protocolado em 28/07/2020, ordem nº 295.790. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 15/04/2020, feito a este Cartório pela Incorporadora **GARDENIA RESIDENCE SPE LTDA**, já qualificada e devidamente representada, na qualidade de representante do proprietário **MARCOS DO ROZARIO OLIVEIRA**, já qualificado, para constar a **CONSTRUÇÃO da Casa de nº 164**, integrante do **Condomínio Gardênia Residence**, situado à Avenida Gracindo de Freitas Medeiros, nº 249, no bairro Mangabeira, nesta cidade, acima descrita. Avaliada em R\$122.000,00. Apresentou Habite-se nº 97549,



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: _____

Mauracy de Carvalho Barretto

Oficial Titular

MATRÍCULA 104.148

CONTINUAÇÃO

processo nº 37528/2019, Alvará nº 471/2019, da Prefeitura desta cidade, em 13/12/2020, ART-CREA BA20180137805, devidamente assinado pelo Engenheiro Civil Tiago Machado dos Santos, RNP nº 0509307329, Registro 69253/D BA, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 857122, série 025. Dou fé. Feira de Santana, 27 de agosto de 2020.

A Oficial -

Mauracy de Carvalho Barretto

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

AV-07-104.148. Protocolado em 31/10/2022, ordem nº 329.095. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado 19/09/2022, devidamente assinado, para constar a **Averbação Premonitória de Ação de Execução de Título Extrajudicial**, tudo conforme Certidão Narrativa, datada de 23/08/2022, emitida pela 5ª Vara de Feitos de Relações de Consumo Cível e Comerciais de Feira de Santana-BA, com Processo nº 8007033-72.2022.8.05.0080, com Valor da causa: R\$18.655,26, tendo como **EXEQUENTE: GARDENIA RESIDENCE SPE LTDA**, já qualificada, e como **EXECUTADO: MARCOS DO ROZARIO OLIVEIRA**, já qualificado e **outros**. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº: 0038.002.332667. Emolumentos: R\$40,52 - Taxa Fiscal: R\$28,78 - Fecom: R\$11,07 - PGE: R\$1,61 - FMMPBA: R\$0,84 - Def. Pública: R\$1,08 - Total: R\$83,90. Dou fé. Feira de Santana, 11 de novembro de 2022.

A Oficial -

Daniele Souza da Silva

Daniele Souza da Silva
Oficial Substituta

AV-08-104.148. Protocolado em 17/06/2024, ordem nº 351.646. Procede-se a esta averbação, nos termos do Art. 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, para constar que fica retificado o **R-04** da presente matrícula, no tocante a **Credora Fiduciária**, como sendo **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Sem custas cartorárias, conforme item III, 3) da Tabela de atos dos Oficiais de Registro de Imóveis vigente. DAJE isento nº 0038.002.472737. Emolumentos: R\$0,00 - Taxa Fiscal: R\$0,00 - Fecom: R\$0,00 - PGE: R\$0,00 - FMMPBA: R\$0,00 - Defensoria Pública: R\$0,00 - Total: R\$0,00. Dou fé. Feira de Santana, 19 de junho de 2024.

A Oficial -

Carla Dantas Martins Menezes

Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

AV-09-104.148. Protocolado em 17/01/2025, ordem nº 363.273. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 02/01/2025, para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante **MARCOS DO ROZARIO OLIVEIRA**, já qualificado, 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\$190.000,00, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 9999.034.284903 e complementar 0038.002.542719. Emolumentos: R\$871,89 - Taxa Fiscal: R\$619,17 - Fecom: R\$238,28 - PGE: R\$34,65 - FMMPBA: R\$18,05 - Defensoria Pública: R\$23,12 - Total: R\$1.805,16. Dou fé. Feira de Santana, 13 de fevereiro de 2025.

A Oficial -

Ananda Queiroz Bombana

Ananda Queiroz Bombana
Oficial Substituta



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 104148, 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. Feira de Santana-BA, 21/02/2025.

Numero do Protocolo: 160299

DAJE: 0038.002.542720

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: Giovanna Rodrigues - Impresso em: 21/02/2025 às 15:56.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
0038AB7317900
SGOUSEIXVN
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: AJ4MX-E66GB-BB2BT-BYH5P

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/AJ4MX-E66GB-BB2BT-BYH5P>

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

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