



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS

Comarca de Alagoinhas - BA

CNM: 011437.2.0021742-41

Karoline Sales Monteiro Cabral

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2023

Oficiala

MATRÍCULA Nº 21.742

DATA 22 de dezembro de 2023

FICHA Nº 1

IMÓVEL: FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA DA CASA 178, Quadra F, integrante do empreendimento RESERVA DOS IPÊS MAIS VIVER, localizada à Rua Projetada, acesso pela Av. Linha Verde, S/N, Alagoinhas Velha - Alagoinhas/BA, construído em terreno que mede **85.875,89m²** denominada **ÁREA 01**, composta de: 02 (dois) quartos, varanda, sala estar e jantar, wc social, circulação, cozinha/área de serviço, quintal, jardim e garagem, com área privativa coberta padrão de 42,64 m², área privativa total de 144,00m², área construída de 42,64 m², área de uso comum 117,01 m² e fração ideal de 0,00306;

BENFEITORIA: FUTURA UNIDADE.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 01.03.638.0138.001

PROPRIETÁRIA: JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 16.202.491/0001-93, situada em Av. Maranhão, 940, Siqueira Campos, em Aracaju/SE, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SERGIPE, registrada sob NIRE nº 2820006154-6, representada na conformidade da cláusula 6ª de seu Contrato Social registrado em JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SERGIPE sob nº 2820006154-6, em sessão de 31/07/2017, pelo(s) sócio(s) PAULO ROBERTO NUNES DE OLIVEIRA, nacionalidade brasileira, portador do CPF 311.054.675-20, residente e domiciliado (a) em Av. Governador Paulo Barreto de Menezes, 2082, AP 601, Farolândia, em Aracaju/SE.

TÍTULO ANTERIOR: Memorial de Incorporação Imobiliária através do requerimento datado de 19 de outubro de 2021, constante no R-1/19.917.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02 RG, matrícula 19.917, ficha, datada de 21 de outubro de 2021, deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Alagoinhas-BA.

PROTOCOLO: 84369, em 13/12/2023.

Abertura de matrícula em decorrência do primeiro registro do contrato de transmissão. (Nota explicativa da tabela III de emolumentos do Tribunal de Justiça da Bahia - 2023). DAJE nº 1973/002/072287. Selo 1973.AB091675-2. Código de Validação: EVJDBH5ZHZ. Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 21 de dezembro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Sub Oficial de Registro 4.

AV-1/21.742 - AVERBAÇÃO - Protocolo 84369, em 13/12/2023 - Procede-se a esta averbação, nos termos do **Contrato nº 8.7877.1558408-5, datado de 22 de novembro de 2022**, para constar que a presente matrícula se encontra gravada em hipoteca de primeiro grau à Caixa Econômica Federal nos termos do **R-49/19.917**, referente às unidades integrantes do empreendimento **RESERVA DOS IPÊS MAIS VIVER**. DAJE 1973/002/072286. Selo 1973.AB091675-2. Código de Validação: EVJDBH5ZHZ. Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 21 de dezembro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Sub Oficial de Registro 4.

R-2/21.742 - COMPRA E VENDA - Protocolo 84369, em 13/12/2023 - Nos termos do 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 - Recursos do FGTS, sob nº.8.7877.1821633-8 datado de 24 de outubro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/1964, no Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Imóvel Residencial - Pessoa Física, mediante cláusulas, termos e condições constantes no referido contrato, o imóvel objeto da presente matrícula foi alienado, tendo como partes integrantes do negócio celebrado: **ADQUIRENTE e DEVEDOR(a) FIDUCIANTE: LUIZ LINCOLN CHAVES DE CASTRO NEPOMUCENO**, nacionalidade brasileira, solteiro, eletricitista e assemelhados, portador da CNH nº 03324861089, expedida por Órgão de

Trânsito/BA em 14/05/2019 e do CPF 987.031.105-91, residente e domiciliado em R Joao de Castro, 58, Centro em Alagoinhas/BA **ALIENANTE e INCORPORADOR(A): JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº. 16.202.491/0001-93, qualificada na abertura da matrícula; **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito provado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília/DF, Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.360.305/0001-04, representado por LILIANE DE SALES FERREIRA PARANHOS (CPF: 797.307.365-53), nos termos da Procuração pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF (Livro 3523-P, fls. 112/113, Protocolo 451460 em 03/05/2022) e subestabelecimento lavrado no 1º Tabelionato de Notas de Alagoinhas/BA (Livro 01, fls. 115/116, Protocolo 31543 em 17/06/2022). **O valor da compra e venda é de R\$ 189.295,00**, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 97.099,29; Recursos Próprios: R\$ 37.389,71; Recursos da Conta Vinculada do FGTS do comprador(es): R\$ 0,00; Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 54.806,00. Assim, satisfeito o preço da venda, a vendedora dá aos compradores toda posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel ora vendido, obrigando-se por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responder pela evicção de direito. O comprador declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada. **Primeira aquisição pelo SFH:** Nos termos do Art. 290 da Lei nº. 6.015/73, os emolumentos foram reduzidos em 50% (cinquenta por cento), diante da apresentação de declaração do(a) adquirente, sob as penas da lei. **ITIV:** Foi apresentada declaração de isenção de ITIV, nos termos do processo administrativo nº. 13078/2023 de 13/11/2023 perante a Prefeitura Municipal de Alagoinhas/BA. Emitida a DOI. Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB dos alienantes negativa (código HASH: c6f4.7725.7d71.b1c1.fd2a.ba0f.658a.0a04.6a83.7312). DAJE 1973/002/071607. Selo 1973.AB091675-2. Código de Validação: EVJDBH5ZHZ. Custas no valor de R\$ 822,19, correspondente à integralização dos seguintes valores: Emolumentos R\$397,12 - Taxa Fiscal R\$282,01 - FECOM R\$108,53 - PGE R\$15,79 - FMMPBA R\$8,22 - Def. Pública R\$10,52 (Desconto de 50% - Art. 290, Lei nº. 6.015/73). O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 21 de dezembro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Sub Oficial de Registro 46.

R-3/21.742 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Protocolo 84369, em 13/12/2023 – Nos termos do 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 – Recursos do FGTS, sob nº. 8.7877.1821633-8 datado de 24 de outubro de 2023, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380/1964, no Sistema Financeiro da Habitação – SFH – Imóvel Residencial – Pessoa Física, mediante cláusulas, termos e condições constantes no referido contrato, procede-se ao presente registro para constituir a **propriedade fiduciária sobre o imóvel desta matrícula** para garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pelo qual o devedor fiduciante **LUIZ LINCOLN CHAVES DE CASTRO NEPOMUCENO** mencionado e qualificado no **R-2/21.742** acima, aliena à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, mencionada, qualificada e representada no ato anterior, em caráter fiduciário este imóvel, tendo como valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão **R\$ 189.295,00** e como valor total da dívida de **R\$ 97.099,29**. DAJE 1973/002/071608. Selo 1973.AB091675-2. Código de Validação: EVJDBH5ZHZ. Custas no valor de R\$ 469,43, correspondente à integralização dos seguintes valores: Emolumentos R\$226,73 - Taxa Fiscal R\$161,01 - FECOM R\$61,96 - PGE R\$9,01 - FMMPBA R\$4,69 - Def. Pública R\$6,03. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 21 de dezembro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva, Sub Oficial de Registro 46.

AV-4/21742 - NOTÍCIA DE CONCLUSÃO DE OBRA - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024 – Nos termos do Art. 237-A da Lei nº. 6.015/73, replica-se nesta matrícula, sem custo adicional, o inteiro teor da

Matrícula
21.742Ficha
02Data
22/12/2023CNM
CNM: 011437.2.0021742-41

conclusão de obra averbada à margem da matrícula matriz do empreendimento no AV-345/19.917, nos seguintes termos: **CONCLUSÃO DE OBRA - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024** – Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 05 de julho de 2024, feito pelo(a) **JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, no ato representada por **EDNA DE ARAGÃO SANTOS**, CPF nº 036.751.565-24, brasileira, solteira, arquiteto e urbanista, residente e domiciliada na Rua Coronel Antônio Pitanga, nº 256, Bloco Felicitá, apto/casa 203, Farolândia, na cidade de Aracaju, SE, para constar que no terreno objeto desta matrícula foi edificada uma obra de construção civil, situada na **Avenida Linha Verde, S/N, Nova Alagoinhas, Alagoinhas – BA, CEP: 48011-144**, referente ao empreendimento **Reserva dos Ipês Mais Viver**, conforme **Habite-se de nº 009/2024, datado de 31 de janeiro de 2024**, assinado pelo(a) Diretor(a) de Controle e Uso do Solo Valdivino Ferreira Filho, e pelo(a) Secretário(a) da SECIN Maria das Graças Castro Reis, de acordo com o projeto previamente aprovado objeto do registro de incorporação imobiliária com assento no **R-1/19917**. Foi atribuído ao empreendimento o custo global no valor de **R\$ 43.160.065,19 (quarenta e três milhões, cento e sessenta mil, sessenta e cinco reais e dezenove centavos)**. DAJE: 1973.002.094240. Selo sob nº 1973.AB108879-9, Código de Validação: CBNZEVE4UZ. Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 14 de outubro de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro

AV-5/21742 - INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024 – Nos termos do Art. 237-A da Lei nº. 6.015/73, replica-se nesta matrícula, sem custo adicional, o inteiro teor da instituição de condomínio à margem da matrícula matriz do empreendimento no R-346/19.917, nos seguintes termos: **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024** – Procede-se ao presente registro, nos termos do requerimento, datado de 05 de julho de 2024, feito pelo(a) **JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, no ato representada por **EDNA DE ARAGÃO SANTOS**, já qualificada, para constar que a proprietária resolveu(ram) **instituir o condomínio edilício por unidades autônomas**, de propriedade exclusiva, com as especificações de acordo com o projeto previamente aprovado objeto do registro de incorporação imobiliária com assento no **R-1/19917**, ficando, desde já, estabelecido e instituído, conforme especificações a seguir: **Denominação: Reserva dos Ipês Mais Viver; Tipo: Residencial; Área de implantação: 85.875,89m²; Área privativa total: 47.666,52m²; Área de uso comum não proporcional: 0,00m²; Área de uso comum proporcional: 38.209,37m²; Fração ideal: 1,00000**. Ficando atribuído à presente unidade a área privativa de **144,000 metros quadrados**, a área comum de divisão proporcional de **117,010**, e a área comum de divisão não proporcional de **0,000 metros quadrados**, totalizando a área de **261,010 metros quadrados**, equivalente à fração ideal de **0,003060000 do terreno e das coisas de uso comum**. DAJE: 1973.002.094538. Selo sob nº 1973.AB108879-9, Código de Validação: CBNZEVE4UZ. Isento de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 14 de outubro de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro

AV-6/21742 - NOTÍCIA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - Prenotação nº 86.253, de 11/07/2024 – Procede-se a esta averbação para noticiar que foi registrada sob nº. **3122 do Livro 03 – Registro Auxiliar** desta serventia, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento **Reserva dos Ipês Mais Viver**, datada de 02 de setembro de 2024, cuja instituição de condomínio foi registrada no **R-346/19.917**. Referido registro foi realizado nos termos do requerimento datado de 24 de setembro de 2024, feito pelo(a) **JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA**, já qualificada, no ato representada por **EDNA DE ARAGÃO SANTOS**, já qualificada. DAJE: 1973.002.094837. Selo sob nº 1973.AB108879-9, Código de Validação: CBNZEVE4UZ.

Continua no verso

21742

matrícula

03

ficha

Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **21742**, 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 Indisponibilidade 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, Salatiel Souza Santos, Escrevente, conferi e assino. Alagoinhas/BA, 09 de março de 2026. Protocolo nº 56239. DAJE: 1973.002.160039

EMOLUMENTOS: R\$ 57,37.
TAXA FISCAL: R\$ 40,74.
FECOM: R\$ 14,49.
PGE: R\$ 2,28.
FMMPBA: R\$ 1,19
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,52
FEURB: 1,19
TOTAL: R\$ 118,78

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1973.AB166262-2
SBT0B505EL
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NKTRG-H7RJ8-9WAVX-QBQSA

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

Salatiel Souza Santos (CPF ***.718.745-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/NKTRG-H7RJ8-9WAVX-QBQSA>

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

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