

REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
-19.925-FICHA
-1-Frente-

ALAGOINHAS - BA

ALAGOINHAS: 25 de outubro de 2021.



IMÓVEL: FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA DA CASA 165, Quadra J, Tipo 1, integrante do empreendimento **ACQUAVILLE RESIDENCE**, situado à Rua Paulo Afonso, s/nº, Kennedy - Alagoinhas/BA, construído em terreno que mede 41.225,26m² com perímetro de 1.239,97m² composta de varanda, sala, circulação, três quartos, sendo um suíte, sanitário, cozinha, área de serviço, área externa, garagem, com área privativa principal de 63,97m², área privativa total de 133,60m², área de uso comum de 133,60m² e fração ideal de 0,00612.

BENFEITORIA: FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: nº. 01.03.624.0040.001.

PROPRIETÁRIO: JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ 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 6º 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, nascido (a) em 10/01/1960, portador (a) de Carteira de Identidade nº 264519, expedida por Secretaria de Segurança Pública/SE em 12/07/2006 e do CPF 311.054.675-20, casado(a) no regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado(a) em Av. Beira-Mar, 2082, Apt. 601, Jardins, em Aracaju/SE, neste ato representado por SAULLO SAMIR MENEZES SANTOS, brasileiro, solteiro, auxiliar administrativo, portador da carteira de identidade RG nº 1211019160 SSP/BA e do CPF nº 048.036.905-45, residente e domiciliado na Rua D, Quadra F, nº 16, Conjunto Rômulo Almeida, bairro Praça Kennedy, em Alagoinhas/BA, conforme procuração lavrada no 8º Ofício Notas e Registro Civil de Pessoas Naturais Comarca de Aracaju/SE, livro 246P, folha 015, em 23/03/2018.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 02 de Registro Geral, Matrícula nº 8.887, datada de 15 de março de 2016.

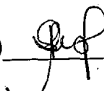
PROTOCOLO: 78996, de 05/10/2021

Abertura de matrícula em decorrência de processo de compra e venda de futura unidade autônoma. DAJE 1973/002/038448. Custas no valor de R\$ 17,40, sendo Emolumentos R\$ 8,40, Taxa Fisc. R\$ 5,97, FECOM R\$ 2,30, PGE R\$ 0,33, FMMPBA R\$ 0,17, Def. Pública R\$ 0,23. Selo 1973.AB061908-1. Código de Validação: QOPHFNIZO3 O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 28 de outubro de 2021. Karoline Sales Monteiro Cabral, Oficiala de Registro.

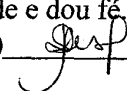
AV-1/19.925 - AVERBAÇÃO - protocolo 78996, em 05/10/2021 - Procedo a presente averbação nos termos do contrato sob nº 1.7877.0046627-0, de 12 de Dezembro de 2019, para constar que a presente matrícula encontra-se gravada em hipoteca de primeiro grau, à Caixa Econômica Federal, nos termos do R-3/8.887, referente a unidades integrantes do empreendimento ACQUAVILLE RESIDENCE. DAJE nº 002/038447, Valor das Custas R\$ 75,78, correspondente à integralização dos seguintes valores: EMOLUMENTOS - R\$ 36,60; TAXA FISCAL - R\$ 25,99; FECOM - R\$ 10,00; PGE - R\$ 1,45; FMMPBA - R\$ 0,76; DEF. PÚBLICA - R\$ 0,98. Selo 1973.AB061908-1, Código de Validação: QOPHFNIZO3. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, 28 de Outubro de 2021.

continua no verso

(Karoline Sales Monteiro Cabral, Oficiala de Registro)



R-2/19.925 - COMPRA E VENDA - protocolo 78996, em 05/10/2021 - NOS TERMOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE NR 1.7877.0132064-3 de 27 de Setembro de 2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, mediante cláusulas, termos e condições seguintes, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **DANILO ROCHA DO ROSARIO**, nacionalidade brasileiro, nascido em 14/12/1980, administrador, portador de carteira de identidade nº 0706822919, expedida por Secretaria de Segurança Pública/BA em 01/08/2016 e do CPF 802.491.325-91, solteiro, residente e domiciliado em CJ Hab Jardim Tropical, 193, Rua 09, Alagoinhas Velha, em Alagoinhas/BA, sendo como CREDOR FIDUCIÁRIO, doravante denominado simplesmente CREDORA FIDUCIARIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, doravante denominada CAIXA, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº. 1.259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por LILIANE DE SALES FERREIRA PARANHOS, nacionalidade brasileira, solteiro, nascida em 02/02/1980, economiário, portador da carteira de identidade 0813958334, expedida por SSP-BA e do CPF 797.307.365-53, conforme procuração lavrada às fls 113 do livro 3430-P, em 04 de junho de 2020, no 2º Tabelião de Notas e Protestos, de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls 25/26 do livro nº 01, em 24 de novembro de 2020 no 2º Tabelião de Notas e Protestos, de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls 25/26 do livro nº 01 em 24 de novembro de 2020, no Cartório de Notas do 2º Ofício, de Alagoinhas-BA doravante denominada CAIXA. O valor da compra e venda é de R\$ 258.800,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Recursos Próprios: R\$ 25.880,00; Recursos da Conta Vinculada do FGTS do comprador: R\$ 0,00; Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 232.920,00. Assim, satisfeito o preço da venda, a vendedora dá à compradora 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. A compradora declara aceitar a presente compra e venda nos termos em que é efetivada. DAJE nº 002/038419, Valor das Custas R\$ 1.051,76, correspondente à integralização dos seguintes valores: EMOLUMENTOS - R\$ 508,00; TAXA FISCAL - R\$ 360,75; FECOM - R\$ 138,83; PGE - R\$ 20,19; FMMPBA - R\$ 10,52; DEF. PÚBLICA - R\$ 13,47. Selo 1973.AB061908-1, Código de Validação: QOPHFNIZO3. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, 28 de outubro de 2021. (Karoline Sales Monteiro Cabral, Oficiala de Registro)



R-3/19.925 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - protocolo 78996, em 05/10/2021 - NOS TERMOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE VINCULADA A EMPREENDIMENTO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E OUTRAS OBRIGAÇÕES - RECURSOS SBPE NR 1.7877.0132064-3 de 27 de Setembro de 2021, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº. 4380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966, para garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, a devedora/fiduciante **DANILO ROCHA DO ROSARIO**, mencionado e qualificado no R-2/19.925 acima, aliena à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL -**

continua na ficha nº 2

REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



MATRÍCULA

-19.925-

FICHA

-2-Frente-

ALAGOINHAS - BA

ALAGOINHAS: 28 de outubro de 2021.

CAIXA, mencionada, qualificada e representada acima, em caráter fiduciário, tendo como valor da garantia R\$ 258.800,00 e valor da dívida de R\$ 232.920,00. DAJE nº 002/038420, Valor das Custas R\$ 701,10, correspondente à integralização dos seguintes valores: EMOLUMENTOS - R\$ 338,63; TAXA FISCAL - R\$ 240,48; FECOM - R\$ 92,54; PGE - R\$ 13,46; FMMPBA - R\$ 7,01; DEF. PÚBLICA - R\$ 8,98. Selo 1973.AB061908-1, Código de Validação: QOPHFNIZO3. O referido é verdade e dou fé. Alagoínhas, 28 de Outubro de 2021. (Karoline Sales Monteiro Cabral, Oficiala de Registro)

TERMO DE ENCERRAMENTO DE FOLHA

Encerro a presente folha desta matrícula que terá continuidade na folha seguinte, com os subseqüentes atos na mesma ordem com a finalidade de uniformizar os serviços de computação já adotados nesta Serventia (Art. 41 da Lei 8935, de 1994).

Alagoínhas, 11 de julho de 2022
A Oficiala [assinatura]

Obs: Este termo não encerra a matrícula.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 011437.2.0019925-60

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS

Comarca de Alagoinhas - BA

Karoline Sales Monteiro Cabral

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2021

Oficiala

MATRÍCULA Nº 19.925

DATA 25 de outubro de 2021

FICHA Nº 3

AV-4/19.925 – CONCLUSÃO DE OBRA – protocolo 80448, de 09/06/2022 – Nos termos do Art. 237-A da Lei nº. 6.015/73, replica-se nesta matrícula, sem custo adicional, o inteiro teor da conclusão de obra averbada à margem da matrícula matriz do empreendimento **ACQUAVILLE RESIDENCE** no AV-73/8.887, nos seguintes termos: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 31 de maio de 2022, pela **JOTANUNES CONSTRUTORA LTDA** anteriormente mencionada e qualificada, no ato representada por Elias Valtenisson de Almeida Filho, diretor de incorporação, CREA 2701312043 (Procuração Pública datada de 21/12/2018, lavrada no 8º Ofício de Notas e Registro Civil de Pessoas Naturais de Aracaju/SE – Livro 282P, fls. 168) para constar que no terreno objeto desta matrícula foi edificada uma obra de construção civil, situada na Rua Alameda das Águas, s/n, área 10, Cachorro Magro (Av. Paulo Afonso, antiga Granja Boa Esperança), referente ao empreendimento **ACQUAVILLE RESIDENCE** conforme certificado de conclusão de obras, **HABITE-SE TOTAL nº 038, exercício 2022, emitido em 31 de março de 2022, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura e Planejamento Urbano – SECIN**, devidamente assinado pela sua então secretária a Sra. Maria das Graças Castro Reis, com as seguintes especificações:

Área total do empreendimento	41.225,26m²
Lote padrão	125,25m² (8,35m x 15,00m)
Número total de Unidades Habitacionais	169
Área construída por Unidade Habitacional (UH) de 3 quartos (UH1)	63,97m²
Área construída por Unidade Habitacional (UH) de 2 quartos (UH2)	55,37m²
Área construída por Unidade Habitacional (UH) PNE (UH3)	58,41m²
Área construída total das Unidades Habitacionais	10.166,97m²
Área construída total do empreendimento (UHs e áreas comuns)	10.788,18m²

Foram apresentadas as seguintes certidões: a) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União referente à obra (aferição 90.002.79327/74-001), período 07/02/2020 a 31/03/2022, com validade até 22/10/2022 (código de controle da certidão F7B1.7D59.2B3F.1DE3); b) Certidão Negativa de débito imobiliário emitida pela Prefeitura de Alagoinhas – Bahia, datada de 24/05/2022 com validade de 90 dias (certidão nº. 2248/2022, processo 3870/2022). Foi atribuído no registro do memorial de incorporação à obra do valor de R\$ 56.337.582,77 (cinquenta e seis milhões, trezentos e trinta e sete mil quinhentos e oitenta e dois reais e setenta e sete centavos). **Nos termos do Art. 237-A da Lei nº. 6.015/73 a presente averbação de notícia da conclusão da obra é realizada sem cobrança adicional, razão pela qual utilizado o mesmo DAJE da averbação de conclusão da obra na matrícula do empreendimento (DAJE 1973/002/048354. Selo 1973.AB069946-8. Código de validação: 79SBHI4VED).** O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 11 de julho de 2022. Karoline Sales Monteiro Cabral, Oficiala de Registro

AV-5/19.925 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - protocolo 80571, de 13/07/2022 - Procede-se a esta averbação para noticiar que foi registrada em 13/07/2022 sob **nº. 1.566 do Livro 03 – Registro Auxiliar** desta serventia, a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do empreendimento **ACQUAVILLE RESIDENCE**, datada de 26/04/2022, cuja instituição de condomínio foi registrada no R-74/8.887. Referido registro foi realizado nos termos do requerimento feito à titular desta serventia, datado de 31 de maio de 2022, pela proprietária e

Continua no Verso

incorporadora JOTANUNES CCONSTRUTORA LTDA (CNPJ 16.202.491/0001-93), no ato representada por no ato representada por Elias Valtenisson de Almeida Filho, engenheiro civil CREA 2701312043, diretor de incorporação, inscrito no CPF/MF sob nº. 878.556.585-72, com poderes outorgados através da procuração pública lavrada no 8º Ofício Notas e Registro Civil de Pessoas Naturais de Aracaju/SE (livro 282-P, fl. 168, Selo TJSE:202229527079020). Custas recolhidas no DAJE 1973/002/048358 no valor total de R\$ 3.597,64 (incluídas as averbações de notícia nos termos do item XI da Tabela III), sendo: Emolumentos R\$ 1.737,66, Taxa Fiscal R\$ 1.233,99, FECOM R\$ 474,89, PGE R\$ 69,07, FMMPBA R\$ 35,98, Def. Pública R\$ 46,05. Selo 1973.AB070445-3. Código de Verificação AMA24HHFHI. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 15 de julho de 2022. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial 46.

AV-6/19.925 – CANCELAMENTO DE HIPOTECA – protocolo 82708, em 10/05/2023 – Procede-se a esta averbação nos termos do INSTRUMENTO PARTICULAR DE AUTORIZAÇÃO DE CANCELAMENTO TOTAL DA HIPOTECA OU ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, referente ao contrato nº. 1.7877.0046627-0, datado de 12 de dezembro de 2019, registrado no R-3/8.887, emitido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ 00.360.305/0001-04, assinado eletronicamente por CAROLINE BAPTISTA RODRIGUES (CPF/MF: 287.297.218-50), com poderes outorgados através da Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF (prot. 454825, Livro 3550-P, folha 034) e substabelecimento de procuração pública lavrada no 19º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo (Livro 4625, fls. 17/19), para constar o cancelamento da hipoteca registrada no AV-1/19.925, tendo em vista a amortização total da dívida apurada no contrato de crédito e mútuo para construção do empreendimento que contemplou esta e outras unidades habitacionais. DAJE nº 1973/002/061797. Selo 1973.AB083683-0. Código de Verificação: 9SHOJ93Q8H. Valor das Custas: R\$ 88,84, correspondente à integralização dos seguintes valores: Emolumentos R\$42,91 - Taxa Fiscal R\$30,47 - FECOM R\$11,73 - PGE R\$1,70 - FMMPBA R\$0,89 - Def. Pública R\$1,14. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 28 de junho de 2023. Lorena Silva Miranda – Suboficial 4.

AV-7/19925 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prenotação nº 92.046, de 12/06/2025 – Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 18 de dezembro de 2025, apresentado pelo credor fiduciário, que requereu a intimação do devedor fiduciante **DANILO ROCHA DO ROSARIO**, já qualificado, tendo em vista o procedimento extrajudicial de intimação para consolidação da propriedade, no qual o devedor fiduciante foi intimado e não realizou a purga da mora no prazo legal, para constar, nos termos do no art. 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº. 9.514/97, que fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, brasileira, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 na cidade de Brasília/DF, neste ato representada(o) **DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM**, CPF nº 986.180.590-72, brasileira, casada, economiária, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes 111- 4º andar, Agronomica, Florianópolis/SC, conforme procuração pública lavrada 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, no Livro 3623-P, fls. 200, em 17/04/2025. por Pago o ITBI. Avaliação do fisco municipal de R\$273.486,22. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Sendo atribuído o valor de R\$274.585,94. Emitida a DOI por esta Serventia. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome do alienante com resultado negativo (Código Hash: o78cmg91oa). DAJE: 1973.002.159896. Selo sob nº 1973.AB165879-0, Código de Validação: 7515TTPCRG. Valor das Custas: R\$ 2.828,84, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos: R\$ 1.366,33. Taxa Fiscal: R\$ 970,29. FECOM: R\$ 345,12. PGE: R\$ 54,31. FMMPBA: R\$ 28,29. FEURB: R\$ 28,29. Def. Pública: R\$ 36,21. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 04 de março de 2026. Lorena Silva Miranda, Suboficial de Registro. Ato assinado digitalmente, nos termos da Lei 14.063/20, verificável pelo endereço eletrônico <https://assinador.onr.org.br>, através do Hash: KWDGY-2N85X-Q8Z84-QYXM5.

Continua na ficha 04

19925

03

matrícula

ficha

Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **19925**, 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. **CERTIFICO ainda que foi prenotado ATO DE OFÍCIO sob nº 93195, em 11/09/2025, título ainda não registrado, que objetiva ato de registro nesta matrícula..** 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: 1973.002.159895

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.AB166264-9
MJVM38QD96
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KSPSK-C6CT5-45FPU-PYLG7

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/KSPSK-C6CT5-45FPU-PYLG7>

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

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