Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
Oficial: Ricardo Fragoso Modesto Chaves
Rua Góes Calmon, nº 160, 3º andar, Centro, Vitória da Conquista - BA, CEP: 45000-400
Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14h00

PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DA BAHIA

CNM: 008367.2.0121375-79

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA
Oficial titular: Carlos Alberto Resende
Praça Estevão Santos, nº 103, Centro, Vitória da Conquista – BA, CEP: 45.000-435
Fone: (77) 3202-5215 – E-mail: 1riconquista@gmail.com – Atendimento: 08h às 14h

MATRÍCULA Nº 121.375	DATA: 03/03/2021	Folha 01

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO, composto de uma **casa de nº F-25 a ser construída**, BL. SB, situada na Avenida Central, nº 0, Bairro São Pedro, em Vitória da Conquista – Bahia, **integrante do Residencial Vivenda das Espatódeas,** composta de sala, 2 quartos, sanitário social, cozinha e área de serviço, medindo a área privativa 49,18m², perfazendo uma área total de 140,80m² (cento e quarenta metros e oitenta centímetros quadrados), Fração Ideal de 0,33997%, limitando-se pela frente com a Rua 11, pelo fundo com Casa F-14, pelo lado direito com a Casa F-24 e pelo lado esquerdo com a Casa F-26. O imóvel desta matrícula está cadastrado na Municipalidade local sob o nº 01.22.602.0348.001. **PROPRIETÁRIO (A): PARQUE REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, inscrita no CNPJ nº 21.153.666/0001-50, com sede na Avenida Jonas Hortelio, nº 477, Bairro Recreio, nesta cidade de Vitória da Conquista/BA, endereço eletrônico: não declarado, neste ato representada por: Jacson Rangel Junior, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI nº 00.932.034-20-SSP/BA e do CPF nº 133.873.755-49; e Luciano Alves Bomfim, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da CI nº 0503183920-CREA/BA e do CPF nº 152.207.535-68, endereços eletrônicos: não declarados. **REGISTRO ANTERIOR**: matrícula **nº 118.355**, Livro 2, deste 1º Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista. **O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA ENCONTRA-SE HIPOTECADO À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, conforme consta no **R.3** da matrícula anterior **nº 118.355**, nesta serventia. Código Hash: 8e99.032c.deb4.04d7.2417.abf5.01ab.a88d.3f52.6d69. Selo de Autenticidade: 1251.AB 123964-9. DAJE isento. Vitória da Conquista/BA, 03 de março de 2021. Dou fé, Carlos Alberto Resende, _____, Oficial.

AV.1/121.375 - Prenotação nº 282.399, de 04/02/2021. CANCELAMENTO. Fica cancelada a hipoteca registrada sob o nº 3 **(R.3)**, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, endereço eletrônico: não declarado, neste ato representada por: Rafael Cerqueira Almeida, brasileiro, economiário, solteiro, portador da CI nº 13224886-73-SSP/BA, CPF nº 022.113.855-24, endereço eletrônico: não declarado, contida no instrumento particular datado de 11 de novembro de 2020. Selo de Autenticidade: 1251.AB123964-9. DAJE: 1251.002.032237. Emolumentos: R$ 18,30. Taxa Fiscal: R$ 13,00. FECOM: R$ 5,00. PGE: R$ 0,73. FMMPBA: R$ 0,38. Def. Pública: R$ 0,48. TOTAL: R$ 37,89. Vitória da Conquista/BA, 03 de março de 2021. Dou fé. Carlos Alberto Resende, _____, Oficial.

R.2/121.375 - Prenotação nº 282.399, de 04/02/2021. VENDA E COMPRA. Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.0970529-1, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 11 de novembro de 2020, a proprietária **PARQUE REAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, já qualificada, neste ato representada por: Jacson Rangel Junior e Luciano Alves Bomfim, já qualificados, *tendo como incorporadora/fiadora*: **RESIDENCIAL VIVENDA DAS ORQUIDEAS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 23.028.009/0001-06, endereço eletrônico: não declarado, situada na Avenida Tancredo Neves, nº 1283, Sala 101, Caminho das Arem, na cidade de Salvador/BA, neste ato representada pelos sócios: Carlos Henrique de Oliveira Passos, brasileiro, engenheiro, casado, portador da Carteira de Identidade 2074147341-SSP-BA, inscrito no CPF 273.300.524-34, residente e domiciliado à Rua Manoel Gomes de Mendonça, nº 305, Bairro Pituba, em Salvador/BA; Luiz Carlos Sampaio de Carvalho, brasileiro, proprietário de microempresa, portador da CI nº 0129664529-SSP/BA e do CPF nº 122.693.795-00, casado, residente e domiciliado à Rua Waldemar Falcão, 1737, Aptoº 1101, Horto Floresta em Salvador/BA; Jacson Rangel Junior e Luciano Alves Bomfim, já qualificados, endereços eletrônicos: não declarados, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **FERNANDO SANTOS DE OLIVEIRA**, brasileiro, mecânico de manutenção de veículos automotores e máquinas, filho de Milton de Oliveira e Emilia Santos Oliveira, portador da CNH nº 04036389570-DETRAN/BA, inscrito no CPF nº 788.239.005-49, endereço eletrônico: não declarado, e sua esposa **JUSSARA NERES SANTOS**, brasileira, administradora, filha de Aristide Jose Gonçalves Santos e Maria de Lourdes Neres Santos, portadora do RG nº 1213421586-SSP/BA, inscrita no CPF nº 040.494.925-80, endereço eletrônico: não declarado, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Caminho Sete, Urbis V, nº 32, Casa, Zabelê, na cidade de Vitória da Conquista-BA, **pelo valor de R$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais)**, dos quais R$ 17.061,00 foram pagos com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. ➔ **VIDE VERSO**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFRAM-2S2ES-4WMJE-QVT2E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM: 008367.2.0121375-79

Foram usados os recursos próprios de R$ 12.755,43. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Valor Venal de R$ 122.000,00. Foi comprovado o recolhimento do imposto de transmissão pela guia de nº 006058/2020. Tudo conforme as demais cláusulas presentes no contrato, como se aqui estivem transcritas. Código Hash: 8e99.032c.deb4.04d7. 2417.abf5.01ab.a88d.3f52.6d69 / e6ec.2295.8fba.a729.445d.87f6.43fd.c699.e4ac.a1cd / dae1.c3c1.bf4e.b115.4bf0. 8785.f689.13e3.97bb.d16d / 80dc.9c12.2112.0300.738a.5df5.e1a7.1aca.9a2a.394b. Selo de autenticidade: 1251.AB 123964-9. DAJE: 1251.002.032239. Emolumentos: R$ 209,18. Taxa Fiscal: R$ 148,55. FECOM: R$ 57,17. PGE: R$ 8,32. FMMPBA: R$ 4,33. Def. Pública: R$ 5,55. TOTAL: R$ 433,09. Vitória da Conquista/BA, 03 de março de 2021. Dou fé. Carlos Alberto Resende, _____, Oficial.

R.3/121.375 - Prenotação nº 282.399, de 04/02/2021. <u>**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**</u>. Nos termos do instrumento particular nº 8.7877.0970529-1, amparado pela Lei 11.977/09, datado de 11 de novembro de 2020, os proprietários **JUSSARA NERES SANTOS** e seu marido **FERNANDO SANTOS DE OLIVEIRA**, já qualificados, <u>**alienaram FIDUCIARIAMENTE**</u> o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, <u>neste ato representada por</u>: Rafael Cerqueira Almeida, já qualificado, **para garantia da dívida no valor de R$ 92.183,57 (noventa e dois mil, cento e oitenta e três reais e cinquenta e sete centavos)**, destinada à aquisição do imóvel **(R.2)** e demais condições contratuais, que será paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, amortizadas pelo Sistema de Amortização da Tabela Price - TP, com a taxa anual de juros nominal de 4,5000 e efetiva de 4,5939, sendo de R$ 490,72 o valor total do encargo inicial, vencível em 12/12/2020. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R$ 122.000,00 e para intimação da devedora fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Código Hash: dae1.c3c1.bf4e.b115.4bf0.8785.f689.13e3.97bb.d16d / 80dc.9c12.2112.0300.73 8a.5df5.e1a7.1aca.9a2a.394b / d750.e3e2.d2d4.190a.acf4.73f4.01cc.9252.2aa4.3b65. Selo de Autenticidade: 1251. AB123964-9. DAJE: 1251.002.032242. Emolumentos: R$ 193,34. Taxa Fiscal: R$ 137,30. FECOM: R$ 52,84. PGE: R$ 7,68. FMMPBA: R$ 4,00. Def. Pública: R$ 5,13. TOTAL: R$ 400,29. Vitória da Conquista/BA, 03 de março de 2021. Dou fé. Carlos Alberto Resende, _____, Oficial.

AV.4/121.375 - Prenotação nº 285.768, de 03/09/2021. <u>**AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**</u>. **(Transporte do AV-157 da matrícula nº 118.355 do 1° Registro de Imóveis e Hipotecas de Vitória da Conquista-Bahia).** Nos termos do requerimento, datado de 25 de agosto de 2021, assinado por Luciano Alves Bomfim, já qualificado, alvará de Construção nº 940/18, datado de 06 de dezembro de 2018, com alteração datada de 29/04/2021; Alvará de Habite-se n° 194/21, datado de 14 de maio de 2021, ambos expedido pela Municipalidade local; bem como demais documentos, no imóvel desta matrícula foi edificada uma **Casa nº F25 - Tipo 1**, integrante do empreendimento **Residencial Vivenda Das Espatódeas**, situada na Rua 11, nº 1.505, Lote A1 da Quadra A, Bairro São Pedro, zona urbana desta Cidade e comarca de Vitória da Conquista/BA, <u>composto de:</u> varanda de entrada, sala de estar/jantar, quarto 01, sanitário social, quarto 02, cozinha, área de serviço e 01 (uma) vaga de estacionamento para carro descoberta. <u>Com as seguintes dimensões e confrontações:</u> medindo 8,00m (oito metros) de frente, igual largura no fundo e 17,60m (dezessete metros e sessenta centímetros) da frente ao fundo por ambos os lados, perfazendo uma área total de 140,80m² (cento e quarenta metros e oitenta centímetros quadrados), limitando-se pela frente com a Rua 11, pelo lado direito com Casa nº F24, pelo lado esquerdo com Casa nº F26 e pelo fundo com Casa nº F14. <u>Relação de áreas:</u> área construída da casa de 49,18m²; área privativa da casa de 140,80m²; fração ideal (m²) 0,33997%. Inscrição Municipal nº 01.22.602.0348.157. Código Hash: e1a4.41aa.8875.b2c5.ea70.992b.f72f.e887. a5fc.abe5 / b385.025e.e8eb.3d65.2b5b.e65f.572a.d091.1d44.4848 . Selo de Autenticidade: 1251.AB140441-0. DAJE: 1251.002.046053. Emolumentos: R$ 9.048,16. Taxa Fiscal: R$ 6.425,51. FECOM: R$ 2.472,79. PGE: R$ 359,68. FMMPBA: R$ 187,33. Def. Pública: R$ 239,79. TOTAL: R$ 18.733,26. Vitória da Conquista, Ba, 13 de outubro de 2021. Dou fé. Elizabeth de Paula Resende, _____, Oficiala Substituta.

VIDE FOLHA SEGUINTE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFRAM-2S2ES-4WMJE-QVT2E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA
Oficial: Ricardo Fragoso Modesto Chaves
Rua Góes Calmon, nº 160, 3º andar, Centro, Vitória da Conquista - BA, CEP: 45000-400
Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h00 às 14h00

PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DA BAHIA

NÚMERO	FICHA	CNM: 008367.2.0121375-79
121.375	02	

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
ESTADO DA BAHIA

R.5/121.375 - Prenotação nº 319.401 de 15/07/2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO(A) CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A)**. Por meio do requerimento datado(a) de 14 de julho de 2026, do (a) **credor(a) fiduciário(a) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificado(a), que declarou que transcorreu o prazo para que o(a)(s) dever(a)(es) fiduciante(s) purgasse a mora, o imóvel da presente matrícula fica consolidado em favor do(a) credor(a) fiduciário(a) acima descrito(a)(s). **Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista:** R$ 241.555,00 (duzentos e quarenta e um mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais). **Imposto de transmissão - guia**: 4122/2026. **Código Hash:** 59jctzto52, ymz1tp4 y73 e 8nsh5j7cjr. **DAJE:** principal nº 1251.002.204621. 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. TOTAL: R$ 2.828,84. **Selo de autenticidade:** 1251AB2889981. Vitória da Conquista – BA, 03 de setembro de 2026. Dou fé. Assinado digitalmente por Thalita Santos Rocha - Oficiala Substituta. https://1rivitoriadaconquista-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/489N-D7FS-B8KX-BAA9

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFRAM-2S2ES-4WMJE-QVT2E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Ricardo Fragoso Modesto Chaves, Oficial do 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada,

CERTIFICA que revendo os arquivos desta Serventia encontrou o seguinte teor: Certifico e dou fé que a presente cópia e reprodução autêntica da matrícula nº **121.375**, extraída nos termos do artigo 19 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973) e artigo 762 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia (Provimento Conjunto CGJ/CCI n°15/2023), e **noticia integralmente todos os atos, alienações, ônus reais, citações e ações reais, citações de ações pessoais reipersecutórias** e outros gravames praticados sobre o imóvel objeto da mesma e que não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado, servindo esta como **certidão de situação jurídica do imóvel**. Esta certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos dos art. 764 do Provimento Conjunto CGJ/CCI n. 15/2023. Em cumprimento à decisão do TRF1, agravo de instrumento nº 1024925-04.2025.4.01.0000, sobre a ACP nº 1018276-30.2024.4.01.3307, fica mantida a decisão da CGJ do TJBA no processo nº 000544-07.2025.2.00.0852: "Nos termos da decisão prolatada nos autos do Pedido de Providências nº 000544-07.2025.2.00.0852, a Igreja Matriz de Nossa Senhora das Vitórias da cidade de Vitória da Conquista possui direito real de enfiteuse na área". **Código Hash: fk3f7eqhb3.**

O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 04 de setembro de 2026 (04/09/2026). Documento assinado digitalmente por Thalita Santos Rocha - Oficial Substituta, Pedido: 319401.

DAJE nº 1251.002.204620

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

Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro **1251AB2891340** **EX0N7M5D85** Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LFRAM-2S2ES-4WMJE-QVT2E

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar