



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Oficial: Ricardo Fragozo 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



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CNM: 008367.2.0120941-23

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

Oficial: Carlos Alberto Resende

Praça Estevão Santos, n. 103, Centro, Vitória da Conquista - Ba, CEP: 45.000-435

Fone: (77) 3202-5215 - E-mail: 1riconquista@gmail.com - Atendimento: 08h às 14h

MATRICULA Nº 120.941

DATA: 26/01/2021

Folha 01ª

DESCRIÇÃO: IMÓVEL URBANO: Casa C11. Quadra C, a ser construída, integrante do Condomínio Duo Jardim Paradiso, situado na Rua "A", (Lot. Morada Nova), s/n, bairro Campinhos, Vitória da Conquista, Bahia, tipo 3/4 terra, descritas a seguir: sala, varanda, hall, 3 quartos, sanitário social, cozinha, área de serviço e terreno privativo. A unidade com área privativa de 85,18m², área comum de 2,67m², totalizando a área de 87,85m². Área de terreno de uso privativo 129,80m², área de terreno comum 94,24m² e uma fração ideal de terreno total 223,84m² ou 0,003159. Confrontando-se pela frente com a Rua 5, ao fundo com a unidade FIP C26, pelo lado direito com a unidade FIP C12 e pelo lado esquerdo com a unidade FIP C10. Cadastrado na Municipalidade sob o nº 01.21.532.0172.001.

PROPRIETÁRIO: EMPREENDIMENTO PRIMAVERA 3 - SPE LTDA, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 21.851.424/0001-30, com sede na Avenida Tancredo Neves, nº 620, Edifício Empresarial Mundo Plaza, 20º andar, sala 201, Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia, representada por Eduardo Carvalho Pinto, brasileiro, casado, arquiteto, natural de Salvador, portador do RG nº 734772-30 SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 070.887.285-91, residente e domiciliado na Travessa Bartolomeu de Gusmão, nº 123, Edifício Alto da Enseada, aptº 401, Bairro do Rio Vermelho, na cidade de Salvador-Bahia e Carlos Henrique de Oliveira Passos, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 20.741.473-41 SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 273.300.524-34, residente e domiciliado na Rua Manoel Gomes Mendonça, nº 305, Edifício Franz Schubert, aptº 1102, Pituba Ville, Pituba, na cidade de Salvador, Bahia.

TÍTULO AQUISITIVO: Escritura lavrada nas notas do 1º Tabelionato desta cidade de Vitória da Conquista/BA, as páginas 67 e 70 do livro 444, ordem 4455, prot. 10060, em 16 de abril de 2020.

REGISTRO ANTERIOR: n.º 49.953 do Livro 2 deste 1º Registro de Imóveis de Vitória da Conquista/BA.

Código Hash: 8977 c4f1 78bf 0f55 8520 d488 e980 e3fc 9ab4 c32c. Selo de Autenticidade: 1251 AB121488-3. DAJE: 1251 002 030077. Emolumentos: R\$ 2.655,73. Taxa Fiscal: R\$ 1.885,95. FECOM: R\$ 725,79. PGE: R\$ 105,57. FMMPBA: R\$ 54,96. Def. Pública: R\$ 70,38. TOTAL: R\$ 5.498,40. Vitória da Conquista - Bahia, 26 de janeiro de 2021. Dou fé: Carlos Alberto Resende.

R.1/120.941 - Prenotação nº 292.957, de 02/12/2022. HIPOTECA. Este imóvel encontra-se HIPOTECADO, conforme R-10 da matrícula anterior nº 49.953 registrado nesta serventia, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada por Decreto-Lei 759/1969, 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 nº 00.360.305/0001-04, neste ato sendo representada por Aurelita Eduarda Brasil Castor, brasileira, maior, capaz, casada, economista, nascida em 04/06/1978, filha de Wilson Eduardo Castor e Tereza Fátima Brasil Castor, portadora da CNH nº 02403630267 - DETRAN - BA, inscrita no CPF nº 272.699.678-73, endereço eletrônico: aurelita.castor@caixa.gov.br. Demais cláusulas e condições no instrumento arquivado na Serventia.

Código Hash: b7f0 b8d4.1020.8a57.4576.e57c.4809 f571.2af1 b098 / 4471.3b30.28d7.c64d.7f66.a733.44a1.ba63.b5d7.2b7e / b3dd.6135.4b14.1a7b.f388.474b.c06c.3.468.c448.b1c3 / 85fd.4d4c.65c7.d230.3ff1.4de4.1f5d.fae2.2b7a.d4bb.

DAJE: 1251.002.077616. **Selo de Autenticidade:** 1251 AB172384-2. Vitória da Conquista - BA, 26 de dezembro de 2022. Dou fé: Elizabeth de Paula Resende.

AV.2/120.941 - Prenotação nº 300.318, de 23/01/2024. CANCELAMENTO DE HIPOTECA. Credor(a): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificado(a). Devedor(a): EMPREENDIMENTO PRIMAVERA 3 - SPE LTDA, já qualificado(a). **Título:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mutuo Para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária Em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1837858-3, datado de 26 de dezembro de 2023. Conforme a cláusula 1.5 do título, fica cancelada a hipoteca contida no R-1.

Código Hash: 2565.5599.50d9.4500.ced9.8635.3466.87c7.782f.5bfc/2f88.dec4.f173.1f.2d.ca54.2a21.fdd2.0916.7575.8a19.

DAJE: nº 1251.002.110752. Emolumentos: R\$ 22,46. Taxa Fiscal: R\$ 15,95. FECOM: R\$ 6,14. PGE: R\$ 0,89. FMMPBA: R\$ 0,46. Def. Pública: R\$ 0,60. TOTAL: R\$ 46,50.

Selo de Autenticidade: 1251 AB204467-1. Vitória da Conquista - BA, 30 de janeiro de 2024. Dou fé: Aline Maia Santos.

Oficial Substituto: =====> CONTINUA NO VERSO



Valide aqui
este documento



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

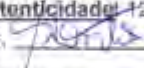
Oficial: Ricardo Fragozo Modesto Chaves

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



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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQVWH-DBEB8-LCPYQ-762ME>

NÚMERO	FICHA	CNM: 008367.2.0120941-23
120.941	01-V	
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA ESTADO DA BAHIA		
		
R.3/120.941 - Prenotação nº 300.318, de 23/01/2024. VENDA E COMPRA. Transmissente/Incorporadora EMPREENHIMENTOS PRIMAVERA 3 - SPE LTDA, já qualificado(a), <u>neste ato sendo representada pelo sócio</u>: Carlos Henrique de Oliveira Passos, já qualificado, <u>neste ato representado por</u>: Denise Batista de Oliveira, brasileira, maior, capaz, convivente, assistente comercial, nascida em 26/12/1993, natural de São Paulo/SP, filiação: Luciene Ramos Batista e Antônio Carlos Almeida De Oliveira, portadora da CNH nº 07728004-999, expedida por DETRAN/BA em 03/01/2022, portadora da cédula de identidade RG nº 20.804.904-51 - SSP-BA, expedida em 03/02/2021, inscrita no CPF/MF nº 069.524.915-03, residente e domiciliada em Av. Ilhéus, 2316, Bairro Brasil, Vitória da Conquista/BA, e Aline Vieira Santana, brasileira, maior, capaz, solteira, auxiliar administrativa, nascida em 03/07/1999, natural de São Paulo/SP, filiação: Rosalinda Vieira Da Silva E Esmail José De Santana, portadora da cédula de identidade RG nº 21.753.676-06-SSP-BA, expedida em 18/03/2015, inscrita no CPF sob nº 863.598.175-88, residente e domiciliada em Av. Aracaju, 53, Bairro Brasil, Vitória da Conquista/BA. Construtora/Fidora: GRAFICO EMPREENHIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 16.365.025/0001-29, situada na Av. Tancredo Neves, nº 520, Sala 2001 A 2, Caminho das Árvores, na cidade de Salvador/BA, endereço eletrônico: nathaly@graficoempreendimentos.com.br, <u>neste ato sendo representada pelo sócio</u>: Eduardo Carvalho Pinto, e Carlos Henrique de Oliveira Passos, já qualificados, <u>neste ato representado por</u>: Denise Batista de Oliveira e Aline Vieira Santana, já qualificadas. Adquirente: LEANDRO BARBOSA, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 16/05/1980, mecânico manutenção montador preparador operador de maq e aparelhos prod Indust, filho de: Maria Perpetua Do Socorro Barbosa e Evandro De Jesus Barbosa, e-mail: Leandro-negao@hotmail.com.br, portador(a) de CNH nº 06843021630, expedida pelo Órgão de Trânsito/PA em 06/07/2022, e do CPF 769.862.225-15, solteiro, residente e domiciliado em R. Ouro Preto, 243, Bar Sertaneja, Brasil, em Vitória da Conquista/BA. Título Aquisitivo: 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, nº 8.7877.1837858-3, datado de 26 de dezembro de 2023. Valor declarado pelas partes, R\$204.000,00, Demais cláusulas e condições no instrumento arquivado na serventia. Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista: R\$204.000,00. Imposto de transmissão - guia: nº128/2024. Código Hash: 2f88dec4.1173.1f2d.ce54.2a21.fdd2.0916.7575.Ba19/d3ec.f326.beaa.181c.a4a3.bcf6.aff.42c2.0f38.a82e/99ee.837e.35eb.b724.5efa.564a.a788.dfcd.a73f.0f7d. DAJE: nº 1251.002.110753. Emolumentos R\$ 415,70 Taxa Fiscal R\$ 295,21 FECOM R\$ 113,61 PGE R\$ 16,52 FMMPBA R\$ 8,61 Def. Pública R\$ 11,02 TOTAL R\$ 860,67. Selo de Autenticidade: 1251.AB204467-1. Vitória da Conquista - BA, 30 de janeiro de 2024. Do u fé, Aline Maia Santos,  Oficial Substituta. R.4/120.941 - Prenotação nº 300.318, de 23/01/2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Credor(a): CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, <u>neste ato sendo representada por</u>: Rafael Cerqueira Almeida, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 18/11/1986, economista, portador da Carteira de Identidade 13.224.886-73, expedida por SSP/BA, e do CPF 022.113.855-24. Devedor(a): LEANDRO BARBOSA, já qualificado, no R.3. Título aquisitivo: 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, nº 8.7877.1837858-3, datado de 26 de dezembro de 2023. Total da dívida: R\$183.200,00. Local: Vitória da Conquista/BA. Forma de pagamento: 414 meses. Taxa de juros: anual nominal de 7,8800% e anual efetiva de 7,9347%. Encargos: R\$1.517,70. Valor do imóvel para leilão público: R\$204.000,00. Prazo de carência: 15 dias. Demais cláusulas e condições no instrumento arquivado na Serventia. Código Hash: 2565.5599.50d9.4500.ced9.8635.3466.87c7.782f.5bfc/99ee.837e.35eb.b724.5efa.564a.a788.dfcd.a73f.0f7d. DAJE: nº 1251.002.110754. Emolumentos R\$ 415,70. Taxa Fiscal R\$ 295,21 → CONTINUA NA FICHA SEGUINTE		

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 Frago 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



NÚMERO

FICHA

CNM: 008367.2.0120941-23

120.941

02

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CIRCUNSCRIÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

ESTADO DA BAHIA

CONTINUAÇÃO DA FICHA 01-V: FECOM: R\$ 113,61. PGE: R\$ 16,52. FMMPBA: R\$ 8,61. Def. Pública: R\$ 11,02. TOTAL: R\$ 860,67. **Selo de Autenticidade:** 1251.AB204467-1. Vitória da Conquista - BA, 30 de janeiro de 2024. Dou fé. Aline Maia Santos, Oficiala Substituta.

AV.5/120.941 - Prenotação nº 304.430, de 17/09/2024. AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO. Conforme AV-14, da matrícula nº 49.953, devidamente registrada nesta serventia, o imóvel objeto desta matrícula foi construído. **Alvará de Construção nº 666/20**, expedido pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - BA, datado de 03 de setembro de 2020. **Alvará de Habite-se nº 2790/2024**, expedido pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - BA, datado de 29 de maio de 2024. **Código Hash:** d158.e772.aec5.0a7f.ba86.c68a.3dea.459c.a9d7.d37b. **DAJE ISENTO:** nº 1251.002.133484. **Selo de Autenticidade:** 1251.AB224421-2. Vitória da Conquista - BA, 11 de outubro de 2024. Dou fé. Aline Maia Santos, Oficiala Substituta.

Av.6/120.941 - Prenotação nº 319.140 de 08/07/2026. AVERBAÇÃO. Procede-se esta averbação para fazer constar as medidas lineares e confrontações, qual seja: 8,10m de frente, limitando-se com a Rua 5; 8,10m de fundo, limitando-se com a Unidade C.26; 16,00m pelo lado direito, limitando-se com a Unidade C10; 16,00m pelo lado esquerdo, limitando-se com a Unidade C.12, conforme AV.16 averbada na matrícula anterior nº 49.953, devidamente registrada serventia. **Código Hash:** ykcwds34m. **DAJE ISENTO:** principal nº 1251.002.199960. **Selo de autenticidade:** 1251AB2844449. Vitória da Conquista - BA, 03 de agosto de 2026. Dou fé. Assinado digitalmente por Thalita Santos Rocha - Oficiala Substituta, <https://1rivitoriadaconquista-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/7X3H-2GS3-9FR6-V6>.

R.7/120.941 - Prenotação nº 319.140 de 08/07/2026. CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DO(A) CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A). Por meio do requerimento datado(a) de 06 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\$ 224.350,00 (duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta reais). **Imposto de transmissão - guia:** 4121/2026. **Código Hash:** ykcwds34m e 0r1rkuvjq. **DAJE:** principal nº 1251.002.199249. Emolumentos R\$ 910,77. Taxa Fiscal R\$ 646,78. FECOM R\$ 230,05. PGE R\$ 36,20. FMMPBA R\$ 18,86. FEURB R\$ 18,86. Def. Pública R\$ 24,14. TOTAL: R\$ 1.885,66. **Selo de autenticidade:** 1251AB2844457. Vitória da Conquista - BA, 03 de agosto de 2026. Dou fé. Assinado digitalmente por Thalita Santos Rocha - Oficiala Substituta, <https://1rivitoriadaconquista-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/XQST-JSS6-24YV-H1H3H>.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQVWH-DBEB8-LCPYQ-762ME>

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

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 Frago 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



Ricardo Frago 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 **120.941**, 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 nº 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: 25qu2hyxj0**.

O referido é verdade, dou fé. – Vitória da Conquista, 06 de agosto de 2026 (06/08/2026). Documento assinado digitalmente por Thalita Santos Rocha 434.606.768-92.

DAJE nº 1251.002.199245

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
1251AB2851046
DGM4BIBH8G
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQVVH-DBEB8-LCPYQ-762ME>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

