



1º

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

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

CNM: 005355.2.0107082-38



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: 107.082

DATA: 11 de julho de 2019.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração Ideal do terreno para construção da Casa de nº 81, 3ª etapa, integrante do Condomínio Parque Ipê Amarelo, situado à Estrada do Francês, s/nº, bairro Papagaio, nesta cidade, composta de sala, circulação, cozinha, área de serviço, 02 quartos e sanitário social, com área construída de 40,50m², área de uso comum real 64,92m², área real total de 105,42m², área privativa equivalente 40,19m², fração ideal de 191,2621m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,00250, medindo frente e fundo 7,50m, lado direito e lado esquerdo 16,86m, perfazendo área total de 126,45m², limitando-se à Sul (frente) com a Rua B, Norte (fundo) com o muro do condomínio, Oeste (lado direito) com a unidade de nº 80 e Leste (lado esquerdo) com a unidade de nº 82, terreno próprio.

PROPRIETÁRIA: NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, sociedade empresária limitada, CNPJ 28.990.316/0001-97, com sede Avenida Maria Quitéria, nº 524, sala 03, Brasília, nesta cidade, registrada sob NIRE 29204460942 em 01/11/2017, devidamente representada conforme disposto no Contrato Social, datado de 05/10/2017 e Alteração Contratual nº 01, datado de 29/06/2018, registrado na JUCEB nº 97783600, em 15/08/2018.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula-106.350, Registro Geral deste Cartório. DAJE nº 497259, série 023. Dou fé. Feira de Santana, 11 de julho de 2019.

A Oficial -

Mauracy de Carvalho Barretto

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

PROTOCOLO Nº 270.658 em 19/06/2019. Certifico que a presente matrícula foi aberta para **INDIVIDUALIZAR** o imóvel acima, em nome de **NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, devidamente representada por **ANTÔNIO RIBEIRO MARQUES NETO**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 4.529.690-18-SSP/BA, CPF/MF nº 687.360.705-30, **RICARDO TRINDADE MARQUES**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 04.529.694-41-SSP/BA, CPF/MF nº 896.408.025-49 e **ROGERIO TRINDADE MARQUES**, brasileiro, casado, empresário, RG nº 09.710.005-65-SSP/BA, CPF/MF nº 002.866.985-10, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, tudo como determina a Lei e em conformidade com a documentação comprobatória apresentada e arquivada neste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 11 de julho de 2019.

A Oficial -

Mauracy de Carvalho Barretto

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

AV-01-107.082 - Protocolado em 27/08/2020, ordem nº 297.876. Certifico que o imóvel objeto da presente matrícula foi dado em **Hipoteca de 1º Grau** pela proprietária **NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada e representada, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, no **R-13** do Registro Anterior, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 019902, série 026. Dou fé. Feira de Santana, 10 de setembro de 2020.

A Oficial -

Mauracy de Carvalho Barretto

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

AV-02-107.082. Protocolado em 05/10/2020, ordem nº 300.533. Procedo-se a esta averbação nos termos do artigo 213, I, c) da Lei 6.015/73 e artigo 1.248 do CNP/BA, para retificar o **Logradouro do imóvel**, constante da presente matrícula, como sendo atual **Rua Franceses**, nesta cidade, tudo conforme ofício SEFAZ/DAT nº 016/2020, datado de 12/03/2020, devidamente assinado pelo Auditor Fiscal Luiz Carlos Matos de Almeida. Documentos arquivados neste Cartório, **Sem custas cartorárias**. Dou fé. Feira de Santana, 21 de outubro de 2020. A Oficial -

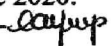
Carla Dantas Martins Menezes

Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

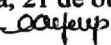
AV-03-107.082 - Protocolado em 05/10/2020, ordem nº 300.549. Procedo-se a esta averbação nos termos do

C.20.10.0/88

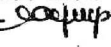
contrato abaixo descrito, expedido pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 31/08/2020, devidamente assinado, para constar o **Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças**, que gravava o imóvel objeto da presente matrícula, ficando o mesmo livre e desembaraçado de qualquer Ônus Hipotecário, em nome de **NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 169357, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 21 de outubro de 2020.

A Oficial  Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-04-107.082. Protocolado em 05/10/2020, ordem nº 300.549. **TRANSMITENTE:** NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 28.990.316/0001-97, já qualificada e devidamente representada. **ADQUIRENTE:** EMANUEL FABRICIO GONÇALVES DA CONCEIÇÃO, brasileiro, maior, solteiro, supervisor, CNH 05792029343-DETRAN/BA, CPF/MF 053.497.045-16, residente e domiciliado na Rua Corrente, nº 58, Campo Limpo, 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 31/08/2020. **VALOR:** R\$7.572,99, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 01.08.650.0300.081. Foi procedida a consulta no site da Central de Disponibilidade de Bens, obtendo resultado negativo para o CNPJ do transmitente, conforme código **HASH:**a4f4.565e.9d6d.7ec5.9505.c26f.4c0f.9931.541e.0ec9. DAJE nº 169364, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 21 de outubro de 2020.

A Oficial  Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

R-05-107.082. Protocolado em 05/10/2020, ordem nº 300.549. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** EMANUEL FABRICIO GONÇALVES DA CONCEIÇÃO, já qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada na forma mencionada no referido contrato. **Incorporadora/Entidade Organizadora:** NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 28.990.316/0001-97, já qualificada e devidamente representada. **Construtora/Fiadora:** L MARQUEZZO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 02.535.568/0001-32, com sede Avenida Maria Quitéria, 524, Brasília, nesta cidade, nesta cidade, registrada sob NIRE nº 29201969143 em 18/05/1998, devidamente representada conforme disposto no Contrato Social e Alteração Contratual nº 08, Consolidação da Sociedade, datado de 18/07/2019, registrado na JUCEB nº 97885993 em 02/08/2019, por RICARDO TRINDADE MARQUES, já qualificado. **TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda, descrito acima. Origem dos recursos: FGTS/UNIÃO. Valor do Financiamento: R\$86.723,06. Recursos Próprios: R\$24.649,94. Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00. Valor do Desconto: R\$8.927,00. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI) R\$0,00. Valor Total da Dívida: R\$86.723,06. Valor da Garantia: R\$120.300,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$120.300,00. Sistema de Amortização: Price. Prazo de Construção/legalização: 31/08/2023. Prazo de Amortização: 360 meses. Taxa de Juros nominal: 5,00% e efetiva: 5,1161%. Prestação: R\$465,54. Taxa de Administração: R\$0,00. Seguros: R\$17,45. Total: R\$482,99. Vencimento do 1º Encargo mensal: 25/09/2020. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com Item 6.3. Taxa de administração: R\$3.342,09. Diferencial na Taxa de Juros: R\$17.657,91. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal - Emanuel - comprovada: R\$1.933,33 e não comprovada: R\$0,00. Composição de renda para pagamento de indenização securitária - Emanuel - 100%. **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 devedor fiduciante aliena 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 169368, série 002. Dou fé. Feira de Santana, 21 de outubro de 2020.

A Oficial  Carla Dantas Martins Menezes
Escrevente Designada

AV-06-107.082 - Protocolado em 15/10/2020, ordem nº 301.128. Proceda-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 31/03/2020, feito a este Cartório pela NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ 28.990.316/0001-97, já qualificada e devidamente representada, na qualidade



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: _____

Carla Dantas Martins Menezes
Oficial Titular

MATRÍCULA: 107.082

CONTINUAÇÃO.

de maior interessada, para **AVERBAR a Inscrição Imobiliária** do imóvel objeto da presente matrícula, como sendo nº **291.479-4**, tudo conforme documentos legais que ficam arquivados neste Cartório. DAJE nº 169358, série 002. Dou fê. Feira de Santana, 21 de outubro de 2020.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escrevente Designada

AV-07-107.082. Protocolado em 17/03/2022, ordem nº 321.224. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 24/01/2022, feito a este Cartório pela Incorporadora **NOVO PAPAGAIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada e devidamente representada pelo não sócio **RICARDO TRINDADE MARQUES**, casado, sob regime de comunhão parcial de bens, em 05/09/2003, já qualificado, na qualidade de representante do proprietário **EMANUEL FABRICIO GONÇALVES DA CONCEIÇÃO**, já qualificado, para constar a **CONSTRUÇÃO da Casa de nº 81**, 3ª etapa, integrante do **Condomínio Parque Ipê Amarelo**, situado à Rua Franceses, s/nº, no bairro Papagaio, nesta cidade, **acima descrita**. Valor Declarado R\$120.300,00, apresentou Habite-se processo nº 2555/21, datado de 05/01/2022; Alvará 780/19, datado de 26/12/2019, ambos da Prefeitura desta cidade; e ART-CREA-BA nº 20220011960, assinado pelo Engenheiro Civil Erick Vinicius Salles Amorim, CREA/BA nº 30073, tudo conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº: 0038.002.276890. Emolumentos: R\$231,65 - Taxa Fiscal: R\$164,50 - Fecom: R\$63,30 - PGE: R\$9,21 - FMMPBA: R\$4,80 - Def. Pública: R\$6,14 - Total: R\$479,60. Dou fê. Feira de Santana, 21 de março de 2022.

A Oficial - *Mauracy de Carvalho Barretto*
Oficial Titular

AV-08-107.082. Protocolado em 31/07/2025, ordem nº 374.729. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 26/06/2025, para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante **EMANUEL FABRICIO GONÇALVES DA CONCEIÇÃO**, 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 certidão de subestabelecimento da Procuração Pública, lavrado em 17/04/2025, no livro 3623-P, fls. 200, protocolo nº 062566, 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\$126.011,54 e **Fiscal:** R\$156.739,00, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 0038.002.584066 e complementar 0038.002.592372. Emolumentos: R\$538,59 - Taxa Fiscal: R\$382,48 - Fecom: R\$136,04 - PGE: R\$21,40 - FMMPBA: R\$11,15 - FEURB: R\$11,15 - Defensoria Pública: R\$14,29 - Total: R\$1.115,10. Dou fê. Feira de Santana, 05 de agosto de 2025.

A Oficial - *Ananda Queiroz Bombara*
Oficial Substituto

C.20.10.0/88



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 107082, 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, 11/08/2025.

Numero do Protocolo: 169587

DAJE: 0038.002.592373

DAJE Valor: R\$ 113,72

Emolumentos: R\$ 54,93

Taxa: R\$ 39,01

FECOM: R\$ 13,87

PGE: R\$ 2,18

FMMPBA: R\$ 1,14

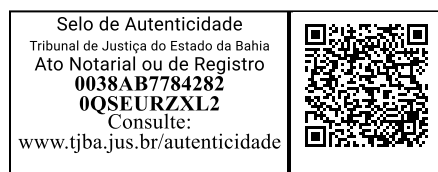
FEURB: R\$ 1,14

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: Juliele Silva - Impresso em: 11/08/2025 às 08:28.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZHPH2-RR393-VLCN3-3GC35

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

Ananda Queiroz Bombana (CPF ***.110.365-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZHPH2-RR393-VLCN3-3GC35>

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

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