



1º

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

Mauracy de Carvalho Barretto
Oficial Titular

CNM: 005355.2.0088132-46



PODER JUDICIÁRIO

1º REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO: _____

Oficial Titular

MATRÍCULA: 88.132

DATA: 05 de fevereiro de 2016.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - Fração Ideal do terreno para construção da **Casa Duplex de nº 95**, integrante do **Condomínio Residencial Villaggio Papagaio**, situado à Avenida de Acesso Projetada, s/nº, bairro Papagaio, nesta cidade, composta de 02 pavimentos e escada interligando os dois, sendo no Pavimento Térreo: sala de estar/jantar, lavabo, cozinha, área de serviço e varanda; e no Pavimento Superior: dois quartos e um sanitário, com área privativa de 55,15m², área de uso comum de 9,92m², área total de 65,07m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0060059, fração ideal do terreno: de 157,10m², medindo frente e fundo 5,80m, lado direito e lado esquerdo 15,79m, perfazendo a área do terreno de 91,54m², limitando-se à frente com a Rua E, lado direito com a Casa 96, lado esquerdo com estacionamento, fundo com a área de lazer, terreno próprio.

PROPRIETÁRIO: CITTA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ 10.430.051/0001-07, devidamente representada com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº 3.649, Santa Mônica, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula-78.720, Registro Geral deste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 05 de fevereiro de 2016.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escrevente Designada

PROTOCOLO Nº 188.509 em 15/01/2016. Certifico que a presente matrícula foi aberta para **INDIVIDUALIZAR** o imóvel acima, em nome de **CITTA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada e representada, tudo como determina a Lei e em conformidade com a documentação comprobatória apresentada e arquivada neste Cartório. Dou fé. Feira de Santana, 05 de fevereiro de 2016.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escrevente Designada

R-01-88.132. Protocolado em 04/04/2016, ordem nº 193.939. **TRANSMITENTE: CITTA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada e devidamente representada. **ADQUIRENTE: RAPHAEL BRANDÃO NUNES**, brasileiro, maior, solteiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, CPF/MF 066.086.775-37, RG 1527245160-SSP/BA, residente e domiciliado à Rua Suliman, 337, Parque Ipê, nesta cidade. **TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS**, assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas, em 23/03/2016. **VALOR: R\$17.661,17**, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL: nº 01.08.612.0040.095. DAJE nº 381685, série 015**. Dou fé. Feira de Santana, 07 de abril de 2016.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escrevente Designada

R-02-88.132. Protocolado em 04/04/2016, ordem nº 193.939. **DEVEDOR FIDUCIANTE: RAPHAEL BRANDÃO NUNES**, 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. **Interveniente Construtora/Fiadora: R CARVALHO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ 16.358.038/0001-70, devidamente representada. **TÍTULO: Contrato de Compra e Venda**, descrito acima. Origem dos recursos: FGTS. Valor da Aquisição: R\$132.691,05. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$17.661,17. Recursos Próprios: R\$24.425,21. Valor dos Recursos da Conta Vinculada de FGTS: R\$0,00. Valor da Operação: R\$108.265,84. Valor do Desconto: R\$2.113,00. Valor da Dívida: R\$106.152,84. Valor da Garantia: R\$132.691,05. Sistema de Amortização: TP - TABELA PRICE. Prazo de Construção: 18 meses. Prazo de Amortização: 360 meses. Prazo de

C-20.10.0/88

Renegociação: 0 meses. Taxa de Juros nominal: 5,0000% e efetiva: 5,1163%. Prestação: R\$569,85. Taxa de Administração: R\$0,00. Seguros: R\$20,31. Total: R\$590,16. Vencimento do 1º Encargo mensal: 23/04/2016. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com item 3. Taxa de administração: R\$967,89. Diferencial na Taxa de Juros: R\$15.032,10. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal - Raphael - comprovada: R\$2.400,00 e não comprovada: R\$0,00 Composição de renda para pagamento de indenização securitária - Raphael - 100,00% **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 381686, série 015. Dou Fé. Feira de Santana, 07 de abril de 2016.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escriturante Designada

AV-03-88.132. Protocolado em 05/12/2017, ordem nº 232.983. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento, datado de 27/06/2017, feito a este Cartório, pela construtora **RESIDENCIAL VILLAGGIO PAPAGAIO SPE LTDA**, já qualificada, representada por **ROBERTO ÂNGELO SAMPAIO CARVALHO**, brasileiro, maior, construtor, divorciado, RG 3.290.090SSP/BA e CPF/MF 371.213.325-15, residente e domiciliado nesta cidade, na qualidade de representante do proprietário **RAPHAEL BRANDÃO NUNES**, já qualificado, para constar a **CONSTRUÇÃO da Casa Duplex de nº 95**, bloco 25, 1ª etapa, integrante do **Condomínio Residencial Villaggio Papagaio**, situado à Avenida de Acesso Projetada, s/nº, no bairro Papagaio, nesta cidade, acima descrita. Avaliada em R\$115.000,00. Apresentou Habite-se nº 95161, processo nº 29769/2017, Alvará nº 9477/2016, da Prefeitura desta cidade, em 05/06/2017, ART-CREA BA20150042980, devidamente assinado pelo Engenheiro Civil Matheus Souza Rios, RNP nº 050126801-4 e CND do INSS nº 002622017-88888111, CEI: 51.235.49111/74, datado de 17/11/2017, conforme documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 623381, série 019. Dou fé. Feira de Santana, 12 de dezembro de 2017.

A Oficial - *Carla Dantas Martins Menezes*
Escriturante Designada

AV-04-88.132. Protocolado em 10/10/2025, ordem nº 379.468. Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 18/09/2025, para constar que realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante **RAPHAEL BRANDÃO NUNES**, 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 sua procuradora, conforme certidão de substabelecimento 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\$142.751,46, correspondente à totalidade do imóvel objeto da presente matrícula. Documentos legais arquivados neste Cartório. DAJE nº 0038.002.617196 e complementar 0038.002.625222. Emolumentos: R\$538,59 - Taxa Fiscal: R\$382,48 - Fecom: R\$136,04 - PGE: R\$21,40 - FMM/BA: R\$11,15 - FEURB: R\$11,15 - Defensoria Pública: R\$14,29 - Total: R\$1.115,10. Dou fé. Feira de Santana, 11 de novembro de 2025.

A Oficial - *Daniele Souza da Silva*
Oficial Substituta



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 88132, 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, 12/11/2025.

Numero do Protocolo: 175564

DAJE: 0038.002.625223

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: 12/11/2025 às 09:43.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CWNR2-PVRY8-QTCGY-XH7XG

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/CWNR2-PVRY8-QTCGY-XH7XG>

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

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