



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2022

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº -40.011- DATA 29/12/2022 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, constituído pelo Lote 11, Quadra 08, do Loteamento e Residencial José de Alencar, Bairro Tancredo Neves, nesta Cidade e Comarca de Teixeira de Freitas, Bahia, medindo 10,00m de frente e fundos, por 20,00m nas laterais, perfazendo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), com perímetro de 60m, confrontando-se pela frente com a Rua Rei Davi, fundos com o Lote 12, lateral direita com o Lote 09, e lateral esquerda com os Lotes 15 e 16, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia sob o nº 1.03.0553.0142.001.

PROPRIETÁRIA: 3R IMOBILIÁRIA LTDA ME, CNPJ/MF n. 12.037.120/0001-42, pessoa jurídica de direito privado, empresa de nacionalidade brasileira, NIRE n. 29203711119, perante a Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, n. 4.138, Bairro Centro, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme Escritura Pública de Incorporação de Bem Imóvel como Pagamento de Cotas Subscritas em Sociedade Limitada por Aumento de Capital, lavrada no Tabelionato da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, Ato 3958/14, Livro n. 033, Folhas n. 125/126, datada de 04/11/2014, devidamente registrada em 31/10/2016, no R.04, da Matrícula n. 17.749, Livro 02, deste CRI. Loteamento registrado em 29/09/2017, no R.05, da Matrícula n. 17.749, Livro 02, deste CRI. Transferência de Matrícula AV.48, datado de 29/10/2022, da Matrícula n. 17.749, Livro 02, deste CRI.

PROTOCOLO: 83519 em 14/12/2022, reentrada em 26/12/2022.

OFICIAL(A):

R.01/40.011 – Teixeira de Freitas-Bahia, 29 de Dezembro de 2022.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: 3R IMOBILIARIA LTDA ME, CNPJ/MF n. 12.037.120/0001-42, pessoa jurídica de direito privado, empresa de nacionalidade brasileira, NIRE n. 29203711119, perante a Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, n. 4.138, Bairro Centro, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, neste ato representada por seu sócio administrador MATHEUS DOS SANTOS OLIVEIRA, RG nº 11.671.418-22-SSP/BA, CPF nº 070.457.215-01, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado à Rua Rubens Mota Dantas, nº 254, Bairro Ouro Verde, Teixeira de Freitas, Bahia.

ADQUIRENTE: VARNILSON LOPES DA SILVA JUNIOR, RG nº 10124077 SSP/MG, CPF nº 786.197.425-15, brasileiro, maior, empresário, solteiro, declara não viver em união estável, residente e domiciliado à Avenida Marechal Castelo Branco, nº 815, Bairro Centro, Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, Livro n. 130, Folhas n. 20 e versos a 22, Ato n. 8118/22, Selo n. 2669AC3082871, em 06/12/2022, assinada pelo Tabelião Substituto Aruque Pires dos Santos.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 6.312,89.

VALOR VENAL BASE DE CÁLCULO DO ITBI: R\$ 6.312,89.

IMÓVEL: A totalidade do imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE PRENOTAÇÃO: 9999-030-368763 (Emolumentos R\$ 28,45 – Taxa Fiscal R\$ 20,20 – FECOM R\$ 7,77 – PGE R\$ 1,13 – FMMPBA R\$ 0,59 – Def. Pública R\$ 0,76 – VALOR PAGO R\$ 58,90).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-077209 (Emolumentos R\$ 172,51 – Taxa Fiscal R\$ 122,50 – FECOM R\$ 47,14 – PGE R\$ 6,86 – FMMPBA R\$ 3,57 – Def. Pública R\$ 4,58 – VALOR PAGO R\$ 357,16).

PROTOCOLO: 83519 em 14/12/2022, reentrada em 26/12/2022.

OFICIAL(A):

AV.02/40.011 – Teixeira de Freitas - BA, 06 de Fevereiro de 2023.

ALTERAÇÃO DE LOGRADOURO: Procedo neste ato a retificação referente ao logradouro do imóvel objeto da presente matrícula, que com base em Certidão que comprova a alteração “ex officio” do Órgão Público Competente, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento de Receita do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em 26/01/2023, que certifica que o imóvel esta situado atualmente esta localizado na Rua Deuteronomio, e não como constou anteriormente.

PROTOCOLO: 84335 em 26/01/2023.

DAJE: 2667 002 078701. Isento conforme Lei Estadual Nº 12.373/2011 - de 23 de Dezembro de 2011, alterada pela Lei Estadual Nº 14.025/2018, de 06/12/2018 - atualizada pelo Decreto Judiciário Nº 894/2022 de 19/12/2022.

OFICIALA INTERINA:

R.03/40.011 – Teixeira de Freitas-Bahia, 13 de Junho de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE(S): **VARNILSON LOPES DA SILVA JUNIOR**, CPF/MF n. 786.197.425-15, CNH n. 02750727111, DETRAN/BA, filho de América Queiroz da Silva e Varnilson Lopes da Silva, brasileira, vendedor de comércio varejista e atacadista, solteiro, residente e domiciliada à Av. Marechal Castelo Branco, n. 815, Centro, em Teixeira de Freitas/BA.

ADQUIRENTE(S): **FILIFE DA SILVA COSTA**, CPF/MF n. 862.613.515-70, RG n. 1560573520, SSP/BA, filho Edinalva da Silva Batista Costa e Edvaldo Alves da Costa, brasileiro, empresário, solteiro, residente e domiciliado à Rua Arlindo Farias, n. 22, Tancredo Neves, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno, Mútuo Para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 11/05/2023, na Cidade de Teixeira de Freitas-BA, Contrato n. 8.4444.2943289-6.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 40.000,00.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 181.500,00.

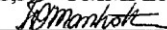
VALOR TOTAL DOS RECURSOS PRÓPRIOS APLICADOS/A APLICAR NA OBRA: R\$ 34.156,00.

DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$ 2.144,00.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO PARA INCIDÊNCIA DE ITBI: R\$ 40.000,00.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular já descrito acima, que fica uma via arquivada neste Ofício Registral.

PROTOCOLO: Prenotação n. 86554, datada de 23/05/2023. 1º Reentrada em 06/06/2023. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 085481 (Emolumentos R\$ 175,92 – Taxa Fiscal R\$ 124,93 – FECOM R\$ 48,08 – PGE R\$ 6,99 – FMMPBA R\$ 3,64 – Def. Pública R\$ 4,67). Valor R\$ 364,23.

Dou fé.  Bela. Tasmânia da S. Oliveira Mantolhe, Oficiala de Registros Públicos.

R.04/40.011 – Teixeira de Freitas-Bahia, 13 de Junho de 2023.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

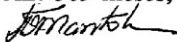
DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): **FILIFE DA SILVA COSTA**, CPF/MF n. 862.613.515-70, RG n. 1560573520, SSP/BA, filho Edinalva da Silva Batista Costa e Edvaldo Alves da Costa, brasileiro, empresário, solteiro, residente e domiciliado à Rua Arlindo Farias, n. 22, Tancredo Neves, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969, Alterado pelo Decreto-Lei n. 1.259/1973, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, neste ato representada por **LUCIANA SANTOS COSTA DE PADUA**, nacionalidade brasileira, casada, nascido(a) em 02.05.1986, economiário, portador(a) da carteira de identidade 1317664221, expedida por SSP/BA em 12.01.2017 e do CPF 020.849.155-46 conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto da Cidade de Brasília/DF às folhas 168 169, do livro 2873, Prot. 347470, em 17/05/2011 e substabelecimento lavrado às folhas 192 verso a 193 verso, do livro 05, em 16.02.2022, no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 145.200,00.

PRAZO TOTAL: 369 meses; 1) PRAZO DA CONSTRUÇÃO: 09 meses; 2) PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360



MATRÍCULA

FICHA

-40.011-

-2- Frente-

CNM

CNM: 013102.2.0040011-31

**LIVRO Nº 2 -
REGISTRO GERAL**

OFÍCIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE
TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



meses; 3) PRAZO DE CARÊNCIA: 00 meses.

TAXA DE JUROS % a.a: a) Sem desconto: nominal de 7.6600 e efetiva de 7.9347; b) Com desconto: nominal de 7.0000 e efetiva de 7.2290; c) Redutor 0,5% : nominal não se aplica e efetiva não se aplica.

TAXA DE JUROS % a.m: a) Sem desconto: nominal de 0.6364 e efetiva de 0.6383; b) Com desconto: nominal de 0.5817 e efetiva de 0.5833; c) Redutor 0,5% : nominal não se aplica e efetiva não se aplica.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal 7.0000% a.a e efetiva 7.2290%a.a; e nominal de 0.5817%a.m. e efetiva de 0.5833%a.m.


PRIMEIRA PARCELA: Em 12/06/2023.

ENCARGO MENSAL INICIAL: Total de R\$ 1.019,75.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 182.000,00.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular já descrito acima, que fica uma via arquivada neste Ofício Registral.

PROTOCOLO: Prenotação n. 86554, datada de 23/05/2023. 1º Reentrada em 06/06/2023. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999, Série 031, Número 084737 (Emolumentos R\$ 30,13 - Taxa Fiscal R\$ 21,40 - FECOM R\$ 8,23 - PGE R\$ 1,20 - FMMPBA R\$ 0,62 - Def. Pública R\$ 0,80). Valor R\$ 62,38. Complementar: Emissor: 2667, Série 002, Número 085480 (Emolumentos R\$ 215,18 - Taxa Fiscal R\$ 152,81 - FECOM R\$ 58,81 - PGE R\$ 8,55 - FMMPBA R\$ 4,45 - Def. Pública R\$ 5,71). Valor R\$ 445,51.


Dou fé.  Bela. Tasmânia da S. Oliveira Mantiole, Oficiala de Registros Públicos.

AV.05/40.011 - Teixeira de Freitas, Bahia, 27 de Maio de 2024.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO: Procede-se neste ato a Averbação de Construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 364, Exercício 2024, emitido em 22/04/2024, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas, Bahia, em nome de FELIPE DA SILVA COSTA, imóvel com endereço localizado na Rua Deuteronômio, nº 40, Resid. José de Alencar - Tancredo Neves, localizado nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, construção para uso residencial, com área total construída de 61,10 m² (sessenta e um metros e dez centímetros quadrados), pavimento térreo, com estrutura de alvenaria, cobertura de telha colonial, esquadrias de madeira/vidro, piso de cerâmica, contendo as seguintes dependências: 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 copa, 01 área de serviço e 01 hall. Apresentado Alvará de Licença para fins de Construção n. 449, Exercício 2023, emitido em 25/07/2023, Certidão Detalhada de Lançamento n. 1425/2024, datada de 22/04/2023. Certidão de Retificação, datada de 21/05/2024. Certidão de Valor Venal IPTU nº 13995/2024.

VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 31.397,39. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 31.397,39. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 94631, datada de 16/05/2024. Reentrada em 22/05/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999 - Série 032 - Número 907265 (Emolumentos R\$31,54 - Taxa Fiscal R\$22,40 - FECOM R\$8,62 - PGE R\$1,25 - FMMPBA R\$0,65 - Def. Pública R\$0,84). Valor R\$65,30. Complementar Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 106981 (Emolumentos R\$301,90 - Taxa Fiscal R\$214,39- FECOM R\$82,51 - PGE R\$12,00 - FMMPBA R\$6,25 - Def. Pública R\$8,01). Valor R\$625,06.

Dou fé.  Bela. Lucicleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.06/40.011 - Teixeira de Freitas, Bahia, 21 de novembro de 2025.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

TRANSMITENTE(S)/FIDUCIANTE(S)/DEVEDOR(S): **FILIPE DA SILVA COSTA**, CPF/MF nº 862.613.515-70, já qualificados anteriormente na matrícula.

continua no verso

ADQUIRENTE/FIDUCIÁRIO/CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Milton Fontana, CPF n. 575.672.049-91, gerente de centralizadora, conforme procuração pública substabelecimento, lavrada no 2º ofício de notas e protesto de títulos Brasília – Distrito Federal, procuração prot. 062566, livro 3623-P, folhas 200, válida até 27/03/2026.


CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato o averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 23/10/2025, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.04** tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 605870 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome do devedor, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teixeira de Freitas, Bahia, datada de 01/10/2025, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 8.4444.2943289-6, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF n.00.360.305/0001-04, acima qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 187.607,70. VALOR VENAL ITBI: R\$ 187.607,70.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 107495, datada de 27/10/2025. Reentrada 13/11/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 152475 (Emolumentos R\$ 33,07 – Taxa Fiscal R\$ 23,49 – FECOM R\$ 8,35 – PGE R\$ 1,31 – FMMPBA R\$ 0,68 – FEURB R\$ 0,68 – Def. Pública R\$ 0,90). Valor R\$68,48. Complementar Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 153967 (Emolumentos R\$ 838,82 – Taxa Fiscal R\$ 595,68 – FECOM R\$ 211,87 – PGE R\$ 33,34 – FMMPBA R\$ 17,37 – FEURB R\$ 17,37 – Def. Pública R\$ 22,23). Valor R\$ 1.736,68.

Dou fé.  Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

**CARTÓRIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE TEIXEIRA DE FREITAS - BA**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - POSITIVA DE ÔNUS

Certifico, e dou fé, que a presente cópia é a reprodução autêntica da matrícula constante extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973, não havendo qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO ou ÔNUS REAIS, além do que nela se contém.

TEIXEIRA DE FREITAS - BA

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLHE - OFICIALA - ASS. DIGITALMENTE

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2667.AB612288-0
EIC0XNUXOE
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 54,92 Fiscal: R\$ 39,01 FECOM: R\$ 13,86 Defensoria: R\$ 1,48 PGE: R\$ 2,17 FMMPBA: R\$ 1,96

Total: R\$ 113,72 Daje: 2667-002-153968

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 08:52:18 horas do dia 24/11/2025.

O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 106396



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QH7SN-QHG5U-B6FC4-K2UQZ

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

TASMÂNIA DA SILVA OLIVEIRA MANTIOLHE (CPF 038.246.656-03)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QH7SN-QHG5U-B6FC4-K2UQZ>

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

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