



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2020 -1 - Frente-

[Handwritten Signature]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº -36.730- DATA 18/09/2020 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, constituído pela fração ideal terreno de 0,017686, correspondente à Casa n. 104, do Bloco 10, Tipo A, empreendimento denominado "Residencial Nova Teixeira II", com quota ideal do terreno de 165,4625, que contera: área privativa (construção futura) de 76,09m² (setenta e seis metros e nove centímetros quadrados), contendo as seguintes dependências: pavimento térreo, 01 sala, 01 cozinha, 01 dispensa, 01 escada interna, 01 área de serviço, e no 1º andar, 02 quartos, e 02 banheiros, com uma vaga de garagem descoberta n. 10104, com 2,5m x 5,00m, perfazendo 12,50m² (doze metros e cinquenta centímetros quadrados), situado na área de estacionamento do condomínio, empreendimento localizado na Rua Euclides da Cunha, n. 550, Bairro Nova Teixeira, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, com área total de terreno de 9.355,36m² (nove mil e trezentos e cinquenta e cinco metros e trinta e seis centímetros quadrados), sendo 17,29m de frente, 18,00m de fundo, por 176,18m+140,19m na lateral direita, e 294,70m, na lateral esquerda, confrontando-se frente com a Rua Euclides da Cunha, fundo com a Rua Projetada 76, lado direito com a Fazenda Santa Maria, e lado esquerdo com o imóvel cadastrado no Município com a Inscrição Imobiliária n. 1.03.0508.0871.001 – n. 500. Unidade objeto desta matrícula cadastrada no Município com a Inscrição Imobiliária n. 1.03.0508.0933.040.

PROPRIETÁRIO: **CONSTRUTORA ELDORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA**, CNPJ/MF n. 03.705.579/0001-86, situada na Rua Graciliano Viana, n. 312, Bairro Bela Vista, nesta Cidade de Teixeira de Freitas/BA, representada na conformidade da Cláusula Primeira de seu Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o n. 29202187157, em sessão de 19/02/2016, pelo sócio LUCAS COSTA GUIMARÃES, CPF/MF n. 017.029.065-40.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme Instrumento Particular de Incorporação Imobiliária, datado de 09/07/2017, emitido na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, devidamente registrado em 04/07/2017, no R.01, da matrícula n. 32.845, Livro 02 deste CRI. Extinção de Hipoteca AV.78, datado de 18/09/2020, e Transferência de Matrícula AV.79, datado de 18/09/2020, ambos da matrícula n. 32.845, Livro 02, deste CRI.

DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: Em cumprimento do Art. 1.389, § 2º do Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, por tratar-se de Incorporação Imobiliária devidamente registrada na matrícula de origem (R.01/32.845), o imóvel da presente matrícula diz respeito à **construção futura**, obra projetada, portanto, pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão.

DAJE: 9999-025-829067 (Emolumentos R\$ 8,06 – Taxa Fiscal R\$ 5,72 – FECOM R\$ 2,20 – PGE R\$ 0,32 – FMPMPBA R\$ 0,17 – Def. Pública R\$ 0,21 – VALOR A PAGAR R\$ 16,68).

PROTOCOLO: 67562 em 12/08/2020, reentrada em 11/09/2020.

OFICIAL INTERINA:

[Handwritten Signature]

R.01/36.730 – Teixeira de Freitas-Bahia, 18 de setembro de 2020.

TÍTULO: Compra e Venda pelo SFH.

TRANSMITENTE: **CONSTRUTORA ELDORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA**, CNPJ/MF n. 03.705.579/0001-86, situada na Rua Graciliano Viana, n. 312, Bairro Bela Vista, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia, registrada sob o NIRE n. 29202187157, representada na conformidade da Cláusula Primeira do seu Contrato Social, registrado na JUCEB sob o n. 29202187157, em sessão de 19/02/2016, pelo sócio SERGIO CLERIO GUIMARAES QUEIROZ, CPF/MF n. 345.146.195-15, brasileiro, comerciante, casado, residente e domiciliado na Rua Graciliano Viana, n. 312, Ap. 801, Bairro Bela Vista, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

ADQUIRENTE: **LUCAS AGUIAR BEZERRA**, CPF/MF n. 038.522.745-08, brasileiro, servidor público estadual, solteiro, residente e domiciliado na Rua Tomé de Souza, n. 85, Bairro Centro, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, 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, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, com emissão em 19 de maio de 2020, nesta Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, Contrato n. 8.7877.0841654-7.

VALOR DECLARADO TOTAL DA COMPRA E VENDA: R\$ 150.000,00.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO ITBI: R\$ 150.000,00.

VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$ 5.305,91.

VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 30.008,97.

VALOR DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DE FGTS: R\$ 0,00.

VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$ 1.112,00.

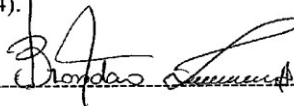
IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular objeto deste registro, acima descrito.

DAJE: 9999-025-829379 (Emolumentos R\$ 200,56 – Taxa Fiscal R\$ 142,43 – FECOM R\$ 54,81 – PGE R\$ 7,97 – FMMPBA R\$ 4,15 – Def. Pública R\$ 5,32 – VALOR PAGO R\$ 415,24).

PROTOCOLO: 67563 em 12/08/2020, reentrada em 11/09/2020.

OFICIALA INTERINA:



R.02/36.730 – Teixeira de Freitas-Bahia, 18 de setembro de 2020.

TÍTULO: Alienação Fiduciária pelo SFH.

DEVEDOR FIDUCIARANTE: **LUCAS AGUIAR BEZERRA**, CPF/MF n. 038.522.745-08, brasileiro, servidor público estadual, solteiro e residente e domiciliado na Rua Tomé de Souza, n. 85, Bairro Centro, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 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, neste ato representada por Rafael Pellegrine de Andrade, CPF/MF n. 982.179.175-15, conforme procuração lavrada às Folhas n. 063/064, do Livro n. 3018, em 04/06/2013, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília – Distrito Federal e substabelecimento lavrado às Folhas n. 184, do Livro n. 05-C, em 05/05/2015, no 1º Ofício de Notas de Itabuna-BA.

INCORPORADORA/CONSTRUTORA/FIADORA: **CONSTRUTORA ELBORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA**, CNPJ/MF n. 03.705.579/0001-86, situada na Rua Graciliano Viana, n. 312, Bairro Bela Vista, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia, registrada sob o NIRE n. 29202187157, representada na conformidade da Cláusula Primeira do seu Contrato Social, registrado na JUCEB sob o n. 29202187157, em sessão de 19/02/2016, pelo sócio SERGIO CLERIO GUIMARAES QUEIROZ, CPF/MF n. 345.146.195-15, brasileiro, comerciante, casado, residente e domiciliado na Rua Graciliano Viana, n. 312, Ap. 801, Bairro Bela Vista, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, 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, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, com emissão em 19 de maio de 2020, nesta Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, Contrato n. 8.7877.0841654-7.

VALOR TOTAL DA DÍVIDA: R\$ 118.879,03.

PARCELAS (AMORTIZAÇÃO): Em 360 meses.

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO: Em 22/06/2020, totalizando o valor de R\$ 697,82.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 26/05/2020.

TAXA DE JUROS % (a.a.): Nominal de 5,5000; Efetiva de 5,6407.

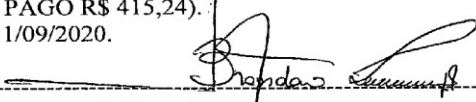
VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 150.000,00.

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

DAJE: 9999-025-829383 (Emolumentos R\$ 200,56 – Taxa Fiscal R\$ 142,43 – FECOM R\$ 54,81 – PGE R\$ 7,97 – FMMPBA R\$ 4,15 – Def. Pública R\$ 5,32 – VALOR PAGO R\$ 415,24).

PROTOCOLO: 67563 em 12/08/2020, reentrada em 11/09/2020.

OFICIALA INTERINA:



CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA

SP



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2020 -1 - Verso-

Oficial/Titular

MATRÍCULA Nº -36.730- DATA 18/09/2020 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

AV.03/36.730 – Teixeira de Freitas - Bahia, 21 de junho de 2021.

CONSTRUÇÃO: Procedo neste ato a averbação de construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se nº 720/2019, emitido em 16/12/2019, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas - Bahia, em nome da Construtora Eldorado de Teixeira de Freitas Ltda, imóvel com endereço localizado na Avenida Euclides da Cunha, nº 550, Bloco 10, Casa nº 104, Bairro Nova Teixeira, Residencial Nova Teixeira II, Teixeira de Freitas - Bahia, cadastrado com a Inscrição Municipal nº 1.03.0508.0933.040, construção para uso residencial, com área total construída de 76,09m² (setenta e seis metros e nove centímetros quadrados), pavimento térreo e 1º andar, com estrutura de concreto armado, cobertura de laje/telha de cerâmica, esquadrias de madeira e vidro, piso de cerâmica, contendo nas dependências: Térreo - 01 sala, 01 cozinha, 01 despensa, 01 escada interna, 01 área de serviço; 1º Andar - 02 quartos, 02 banheiros. Obs: Área privativa descoberta garagem 12,50m². VALOR DECLARADO: R\$ 50.000,00; VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO ITBI: R\$ 54.685,75. Documentação apresenta fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE: 014068-025. Emolumentos: R\$ 158,50 - Taxa Fiscal: R\$ 112,56 - FECOM: R\$ 43,32 - PGE: R\$ 6,30 - FMMPBA: R\$ 3,28 - Def. Pública: R\$ 4,20. Valor Total: R\$ 328,16.

DAJE COMPLEMENTAR: 048257-002. Emolumentos: R\$ 6,81 - Taxa Fiscal: R\$ 4,84 - FECOM: R\$ 1,86 - PGE: R\$ 0,27 - FMMPBA: R\$ 0,14 - Def. Pública: R\$ 0,19. Valor Total: R\$ 14,11.

PROTOCOLO: 72.419, em 12/04/2021, reentrada em 25/05/2021.

OFICIAL INTERINA:

AV.04/36.730 – Teixeira de Freitas - Bahia, 23 de junho de 2021.

NOTÍCIA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procedo neste ato a averbação da notícia da convenção de condomínio, conforme Instrumento Particular de Convenção do Condomínio denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL NOVA TEIXEIRA II", emitido em 27/11/2020, devidamente assinada pela requerente, CONSTRUTORA ELDORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA, CNPJ: 03.705.579/0001-86, representada neste ato por seu sócio administrador, Lucas Costa Guimarães, CPF: 017.029.065-40, pelos proprietários das unidades, bem como com a anuência da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ: 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Wilton Mourão Barbosa, CPF: 237.543.545-15, Gerente Geral de Rede, Matrícula 889.323-3, devidamente assinado e com todas as firmas reconhecidas, contendo especificações necessárias tais como: da denominação, sede e duração; das finalidades; das áreas comuns e autônomas; divisão interna; das áreas e frações ideais das unidades autônomas; dos encargos, forma e proporção das contribuições; dos direitos e deveres dos condôminos; do patrimônio e recursos financeiros; dos órgãos da administração; da assembleia geral; da eleição da comissão de administração; da diretoria; do conselho fiscal; das penalidades; das disposições finais. Registro nº 2.565, Livro 03, e Instituição de Condomínio, sob R.113/32.845, Livro 02, neste Cartório de Registro de Imóveis. Documentação assinada e rubricada.

DAJE DE PRENOTAÇÃO: 161492-027. Emolumentos: R\$ 25,69 - Taxa Fiscal: R\$ 18,25 - FECOM: R\$ 7,02 - PGE: R\$ 1,02 - FMMPBA: R\$ 0,53 - Def. Pública: R\$ 0,69. Valor Total: R\$ 53,20.

DAJE COMPLEMENTAR: 048023-002. Emolumentos: R\$ 870,96 - Taxa Fiscal: R\$ 618,51 - FECOM: R\$ 238,03 - PGE: R\$ 34,62 - FMMPBA: R\$ 18,03 - Def. Pública: R\$ 23,09. Valor Total: R\$ 1.803,24. Pela convenção, incluídas as averbações de notícia de registro.

PROTOCOLO: 72.421, em 12/04/2021, reentrada em 25/05/2021.

OFICIAL INTERINA:

CONTINUA NO VERSO

AV.05/36.730 – Teixeira de Freitas, Bahia, 28 de Outubro de 2025.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

TRANSMITENTE(S)/FIDUCIANTE(S)/DEVEDOR(S): **LUCAS AGUIAR BEZERRA**, CPF/MF n. 038.522745-08, já qualificada anteriormente na matrícula.

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, lavrada no 2º ofício de notas e protesto de títulos Brasília – Distrito Federal, prot. 461499, livro 3610-P, folha 113 a 114, lavrada na data de 16/10/2024, válida até o dia 09/11/2025, substabelecimento de procuração prot. 062073, livro 3610-P, folhas 011 a 012, válida até 09/11/2025, e substabelecimento de procuração, lavrada no mesmo ofício, livro nº.022, folhas 173-175, Ordem nº. 3196, lavrada na data de 22/11/2024. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato o averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 30/09/2025, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.02/36.730**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº567044 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 17/07/2025, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 8.7877.0841654-7, 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\$ 157.915,28. VALOR VENAL ITBI: R\$ 157.915,28.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 106880, datada de 03/10/2025. Recentrada 21/10/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 150182 (Emolumentos R\$ 33,07 – Taxa Fiscal R\$ 23,49 – FECOM R\$ 8,35 – PGE R\$ 1,31 – FMMPBA R\$ 0,68 – Def. Pública R\$ 0,90 – FEURB R\$0,68). Valor R\$ 68,48. Complementar: Emissor: 2667, Série 002, Número 152104 (Emolumentos R\$ 505,52 – Taxa Fiscal R\$ 358,99 – FECOM R\$ 127,69 – PGE R\$ 20,09 – FMMPBA R\$ 10,47 – FEURB R\$ 10,47 – Def. Pública R\$ 13,39). Valor R\$ 1.046,62.

Dou fé.  Bel. Tarcis Bonfim Lopes, Oficial Substituto 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. MANTIOLE - OFICIALA - ASS. DIGITALMENTE

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2667.AB610044-4
QPAAS44JBO
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,

Total: R\$ 113,72 Daje: 2667-002-152105

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 08:09:44 horas do dia 30/10/2025.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 105395



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SNS82-NA4GV-DA8CC-NR9Y4

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/SNS82-NA4GV-DA8CC-NR9Y4>

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

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