



PODER JUDICIÁRIO



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2012



[Signature]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 8.213 DATA 18.01.12 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma área de terras medindo 144,96M2, sendo 9,02 metros de frente, 9,00 metros de fundo, 16,43 metros do lado direito e 15,79 metros do lado esquerdo, inscrita no IPTU sob nº 01.01.0043.0110.001, localizada na Rua Viela André da Rocha Pinto, 36, Bairro Lagoa Grande, nesta Cidade de Poções-BA, divisada do lado direito com Emcosel, lado esquerdo Emcosel e fundo com quem de direito. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇÕES.** Poções - Bahia, 18 de janeiro de 2012. A Suboficial Designada *[Signature]*

R-1-8.213- Nos termos do Título nº 1180/2011 de Reconhecimento de Domínio Particular, assinado pelo Prefeito Luciano Araújo Mascarenhas, pelo Secretário de Finanças Robson Nery Silva e pelo Chefe do Setor de Tributos Aleane Rosa da Silva Santos, reconhece ressalvados os direitos de terceiros, o domínio do (a) Sr (a) **EMCOSEL - EMPREENDIMENTOS CONST. E SERVIÇOS LTDA** portador do CGC nº 05.058.835/0001-16 residente na Av. Santa Luzia, 1094, Bairro Horto Florestal, Salvador -BA, a área de terras objeto da presente matrícula. Avaliada pelo setor de Tributos Municipal em R\$ 1.092,98 (hum mil noventa e dois reais e noventa centavos). DAJ nº 221457 serie 710. Poções - Bahia, 18 de janeiro de 2012. A Suboficial Designada *[Signature]*

AV-2/8.213- DE ACORDO com o requerimento datado de 26/12/2012, apresentado pela proprietária **EMCOSEL EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA**, já qualificada, representada por seu sócio o Sr. **Silvandır Francisco Chaves**, RG nº 00.371.034-31 SSP/BA e CPF nº 323.725.828-87, brasileiro, casado residente e domiciliado à Rua Nita Costa, 128, apt. 802, Bairro Jardim Apipema, na cidade de Salvador/BA, por sua vez, representado por seu procurador o Sr. Ademir de Oliveira Passos, RG nº 10226-OAB-BA e CPF nº 145.638.515-15, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado à Rua Ceará, 526, apt. 1403, Pituba, na cidade de Salvador/BA; acompanhado de Carta de Habite-se, Alvará de Construção nº **290/2011**, Certidão de Valor Venal e Certidão de Lançamento, expedidas pela Municipalidade local, ART nº BA2011.130483, e mais, Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº **001292012-04001231**, com área de 63,00 m², Planta Baixa elaborada pelo Eng. Clovis da Silva Borges, CREA-BA nº 17.513D e cópias autenticadas do Contrato Social e procuração, que ficam arquivados neste Cartório, pelo que consta dos documentos supramencionados, mediante o qual foi solicitada a **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO** no imóvel objeto da presente matrícula, assim descrita e caracterizada: **CASA RESIDENCIAL, situada à Rua Viela André da Rocha Pinto, nº 36, Bairro Lagoa Grande, Poções-BA, contendo: 01 WC, 01 cozinha, 02 quartos, 01 sala de estar, 01 circulação, 01 varanda e 01 área de serviços, Inscrição Municipal (IPTU) nº 01.01.0043.0110.001, com área construída total de 63,00 m² e área total de terreno de 144,96 m². Confrontando-se pelo lado direito com Emcosel Emp. Const. E Serviços Ltda., lado esquerdo com Emcosel Emp. Const. E Serviços Ltda. e fundo com quem de direito. VVC R\$ 4.652,89. DAJE série 004 nº 637927, no valor de R\$ 239,00. TPSC. Poções-BA, 21 de fevereiro de 2013.** *[Signature]* Bel. Valentino Sarno Netto - Oficial Registrador e Especialista.

VIDE VERSO



R-3/8.213-ATRAVÉS do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH-SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO nº 8.4444.1011331-0, datado de 05 de Fevereiro de 2016, constante em três vias, uma das quais ficará arquivada neste cartório, celebrado mediante cláusulas, algumas das quais transcritas integralmente ou por extrato; por **COMPRA**, o imóvel acima descrito, em nome de: EMCOSEL – EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA. – ME, já qualificada, representada por seu procurador Sr. Robson Nery Silva, brasileiro, comerciante, RG nº 2111556-SSP-BA, CPF nº 279.732.045-04, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Rua Clemente Freire, 55 Centro, Poções-BA, conforme procuração lavrada às fls. 119 do livro 117, em 03/02/2014, no Tabelionato de Notas e Protesto do 1º Ofício Cachoeira-BA, que ficou uma cópia arquivada em cartório, **foi transferido para: LUZIA GONÇALVES**, RG nº 1564528634 SS-BA, CPF nº 066.513.348-08, brasileira, solteira, residente e domiciliada em Cam 01,2 casa Santa Rita, Poções-BA; pelo preço de R\$ 80.000,00. **EMITIDA A DOI**. DAJE série 002, nº 000805, no valor de R\$ 342,46. Selo de Autenticidade 1228.AB005282-0. Poções, 18 de Fevereiro de 2016.

Bel. **Valentino Sarno Netto** – Oficial Registrador e Especialista.

R-4/8.213–Dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, por sua proprietária: **LUZIA GONÇALVES**, já qualificada, nos termos do contrato acima registrado, tendo como Credora Fiduciária – **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ-MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador Volmar Prado Correia, RG 12548371-67- SSP-BA, CPF nº 032.999.795-58, brasileiro, união estável, economiário; **B1 – MODALIDA: Aquisição de Imóvel Usado, B-2 ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS; B-3 Sistema de Amortização: SAC; B-4 Enquadramento: SFH; B-5 VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS** – O valor destinado a venda e compra objeto deste contrato é de R\$ 80.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo. Financiamento Concedido pela Caixa: R\$ 62.500,00 Recursos próprios: R\$ 17.500,00; Recursos da conta vinculada do FGTS R\$ 0,00; Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 0,00; **B-7** - Valor da Dívida: R\$ 62.500,00; **B-8** – Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 70.000,00; **B-9** – Prazo total em meses: 350; **B-9.1** de Carência: 0; **B-9.2** Amortização: 350; **B-10** – Taxa anual de Juros Contratada (%): Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6407; **B-11**- Encargo Inicial – Prestação (a+j): R\$ 465,02; Prêmios Seguro: R\$ 52,39; Taxa de Administração R\$ 0,00; TOTAL R\$ 517,41; **B-12** – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **04/03/2016**; **B-13**-Reajustes dos encargos: De acordo com a item 4; **B-14**- Forma de Pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em conta corrente. Tudo de acordo com as demais cláusulas contidas no aludido instrumento como se aqui estivessem transcritas. DAJE série 002, nº 000806, no valor de R\$ 297,18. Selo de Autenticidade 1228.AB005282-0. KJS. Poções, 18 de Fevereiro de 2015.

EM TEMPO: Onde se lê, Poções, 18 de Fevereiro de 2015, **leia-se, Poções, 18 de Fevereiro de 2016**. Poções-BA, 18 de Fevereiro de 2016.

Bel. **Valentino Sarno Netto** – Oficial Registrador e Especialista.

AV.5 - 8213 – Poções/BA, 24 de janeiro de 2025 – Protocolo sob o nº: 30518 no Livro 01-K, em 16/01/2025 - AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO FIDUCIÁRIO.

Dou fé de que, a pedido da parte requerente e nos termos do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97 e do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº: 15/2023 do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, procedo à **Averbação da Consolidação da Propriedade Fiduciária**, registrada no R-3 e R-4 desta matrícula 8213, do imóvel descrito em toda sua integralidade, em nome da Credora Fiduciária, a **Caixa Econômica Federal**, já devidamente qualificada no R-4, em razão do decurso do prazo para purgação da mora, sem que houvesse a ocorrência desta. **DAS INTIMAÇÕES**: Certifico e dou fé, ainda, que intimei por edital na plataforma do Registro de Imóveis do Brasil e na forma da lei a Srª. **LUZIA GONÇALVES** CPF: 066.513.348-08, retro qualificado, na qualidade devedor fiduciante, no dia 25 de julho de 2024, cientificando-o do prazo para purgação da mora, o qual teve termo final no dia 15 de agosto de 2024. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO ITBI**: o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 74.698,35 (setenta e quatro mil, seiscentos e noventa e oito reais e trinta e cinco centavos), conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM, emitido pela Prefeitura Municipal de Poções/BA em 06/01/2025, sendo recolhido o ITBI no valor de R\$ 1.493,97 (um mil, quatrocentos e noventa e três reais e noventa e sete centavos), o qual fica arquivado nesta serventia. Nada Mais. **INDISPONIBILIDADES**: a consulta a Central Nacional de Indisponibilidades de Bens – CNIB, foi negativa, conforme Códigos Hash: wowhdyf8iw; fp11fvbs3n. **CUSTAS**: DAJE(s) pago (s) nº: 1228-002.028146 e 1228-

R-3/8.213-ATRAVÉS do CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH-SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO nº 8.4444.1011331-0, datado de 05 de Fevereiro de 2016, constante em três vias, uma das quais ficará arquivada neste cartório, celebrado mediante cláusulas, algumas das quais transcritas integralmente ou por extrato; por COMPRA, o imóvel acima descrito, em nome de: EMCOSEL – EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÕES E SERVIÇOS LTDA. – ME, já qualificada, representada por seu procurador Sr. Robson Nery Silva, brasileiro, comerciante, RG nº 2111556-SSP-BA, CPF nº 279.732.045-04, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Rua Clemente Freire, 55 Centro, Poções-BA, conforme procuração lavrada às fls. 119 do livro 117, em 03/02/2014, no Tabelionato de Notas e Protesto do 1º Ofício Cachoeira-BA, que ficou uma cópia arquivada em cartório, **foi transferido para: LUZIA GONÇALVES**, RG nº 1564528634 SS-BA, CPF nº 066.513.348-08, brasileira, solteira, residente e domiciliada em Cam 01,2 casa Santa Rita, Poções-BA; pelo preço de R\$ 80.000,00. **EMITIDA A DOI**. DAJE série 002, nº 000805, no valor de R\$ 342,46. Selo de Autenticidade 1228.AB005282-0. Poções, 18 de Fevereiro de 2016.

Bel. **Valentino Sarno Netto** – Oficial Registrador e Especialista.

R-4/8.213–Dado em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto desta matrícula, por sua proprietária: **LUZIA GONÇALVES**, já qualificada, nos termos do contrato acima registrado, tendo como Credora Fiduciária – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ-MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador Volmar Prado Correia, RG 12548371-67- SSP-BA, CPF nº 032.999.795-58, brasileiro, união estável, economiário; **B1 – MODALIDA: Aquisição de Imóvel Usado, B-2 ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS; B-3 Sistema de Amortização: SAC; B-4 Enquadramento: SFH; B-5- VALOR DE VENDA E COMPRA E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS** – O valor destinado a venda e compra objeto deste contrato é de R\$ 80.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo. Financiamento Concedido pela Caixa: R\$ 62.500,00 Recursos próprios: R\$ 17.500,00; Recursos da conta vinculada do FGTS R\$ 0,00; Desconto concedido pelo FGTS: R\$ 0,00;. **B-7** - Valor da Dívida: R\$ 62.500,00; **B-8** – Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 70.000,00; **B-9** – Prazo total em meses: 350; **B-9.1** de Carência: 0; **B9-2** Amortização: 350; **B-10** – Taxa anual de Juros Contratada (%): Nominal: 5,5000; Efetiva: 5,6407; **B-11**- Encargo Inicial – Prestação (a+j): R\$ 465,02; Prêmios Seguro: R\$ 52,39; Taxa de Administração R\$ 0,00; TOTAL R\$ 517,41; **B-12** – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **04/03/2016**; **B-13**-Reajustes dos encargos: De acordo com a item 4; **B-14**- Forma de Pagamento do encargo mensal na data da contratação: Débito em conta corrente. Tudo de acordo com as demais cláusulas contidas no aludido instrumento como se aqui estivessem transcritas. DAJE série 002, nº 000806, no valor de R\$ 297,18. Selo de Autenticidade 1228.AB005282-0. KJS. Poções, 18 de Fevereiro de 2015.

Bel. **Valentino Sarno Netto** – Oficial Registrador e Especialista.

EM TEMPO: Onde se lê, Poções, 18 de Fevereiro de 2015, **leia-se, Poções, 18 de Fevereiro de 2016**. Poções – BA, 18 de Fevereiro de 2016.

Bel. **Valentino Sarno Netto** – Oficial Registrador e Especialista.

AV.5 - 8213 – Poções/BA, 24 de janeiro de 2025 – Protocolo sob o nº: 30518 no Livro 01-K, em 16/01/2025 - AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO FIDUCIÁRIO.

Dou fé de que, a pedido da parte requerente e nos termos do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97 e do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº: 15/2023 do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, procedo à **Averbação da Consolidação da Propriedade Fiduciária**, registrada no R-3 e R-4 desta matrícula 8213, do imóvel descrito em toda sua integralidade, em nome da Credora Fiduciária, a **Caixa Econômica Federal**, já devidamente qualificada no R-4, em razão do decurso do prazo para purgação da mora, sem que houvesse a ocorrência desta. **DAS INTIMAÇÕES:** Certifico e dou fé, ainda, que intimei por edital na plataforma do Registro de Imóveis do Brasil e na forma da lei a Sr^a. LUZIA GONÇALVES CPF: 066.513.348-08, retro qualificado, na qualidade devedor fiduciante, no dia 25 de julho de 2024, cientificando-o do prazo para purgação da mora, o qual teve termo final no dia 15 de agosto de 2024. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO ITBI:** o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 74.698,35 (setenta e quatro mil, seiscentos e noventa e oito reais e trinta e cinco centavos), conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM, emitido pela Prefeitura Municipal de Poções/BA em 06/01/2025, sendo recolhido o ITBI no valor de R\$ 1.493,97 (um mil, quatrocentos e noventa e três reais e noventa e sete centavos), o qual fica arquivado nesta serventia. Nada Mais. **INDISPONIBILIDADES:** a consulta a Central Nacional de Indisponibilidades de Bens – CNIB, foi negativa, conforme Códigos Hash: wowhdyf8iw; fp11fvbs3n. **CUSTAS:** DAJE(s) pago (s) nº: 1228-002.028146 e 1228-



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE POÇÕES/BA

Avenida Cônego Pithon, nº 536, Indaiá - CEP-45.260-000 – Poções-BA.
Fone: (77) 99917-8544. E-mail: registrodeimoveispocoas@gmail.com
Oficial de Registro: **Felipe Augusto Cassaro Pretti**

CERTIDÃO

CERTIFICO, que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da **Matrícula nº 8.213** do Registro Geral, extraída nos moldes do Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973. Certifico, ainda, que o imóvel supramencionado se encontra livre e desembaraçado de ônus reais ou convencionais de quaisquer natureza, tais como compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, penhoras, arrestos, sequestros, citações e ações reais e pessoais, inclusive reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Poções/BA, 28 de janeiro de 2025. Samara Campos Ribeiro – Escrevente Autorizado. Felipe Augusto Cassaro Pretti - Oficial de Registro.

Consulta realizada na CNIB, com resultado NEGATIVO, conforme código HASH: 1p57r6f1m4

| | |
|--|--|
| Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro 1228.AB033604-7 ZEBP769UZQ Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade | |
|--|--|

Daje: **1228-002.028205**

Pedido: **003103**

Emolumentos R\$ 54,93 - Taxa de Fiscal R\$ 39,01 - FECOM R\$ 15,01 - Def. Pública R\$ 1,46 - PGE R\$ 2,18 - FMMPBA R\$ 1,14

Total
R\$ 113,72

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PTLQW-6NN6R-YST3W-A5RWM

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

Samara Campos Ribeiro (CPF 021.894.095-51)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/PTLQW-6NN6R-YST3W-A5RWM>

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

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