



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2022

 Oficial Titular
MATRÍCULA Nº -38.630- DATA 13/04/2022 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, constituído pelo **LOTE CONDOMINIAL 07, DA QUADRA 11, do Condomínio Residencial Baleeiro**, situado na Rua Inácio Monteiro, n. 1330, Bairro Jerusalém, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, para uso residencial, medindo uma **área de 200,00m² (duzentos metros quadrados)**, sendo 10,00m de frente e fundo, por 20,00m nas laterais, confrontando-se Frente com a Rua Mutum, Fundo com o Lote 04, Lateral Direita com o Lote 06 e Lateral Esquerda com os Lotes 09 e 10. Com **Fração Ideal do terreno de 169,13m²** (cento e sessenta e nove metros e treze centímetros quadrados). Cadastrado com a Inscrição Imobiliária Geral n. 1.09.0171.0461.001.

INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Instituição de Condomínio conforme R.04, da Matrícula n. 37.098, Livro 02, deste CRI e Convenção de Condomínio conforme Registro n. 2.596, Livro 03, deste CRI.

PROPRIETÁRIOS: 1) **CAMARA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES EIRELI**, CNPJ/MF n. 23.675.156/0001-78, pessoa jurídica de direito privado, empresa brasileira, com endereço na Avenida Brasil, n. 1066, Bairro Centro, na Cidade de Itamaraju, Bahia, registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB, sob o n. 29600383517, em 18/04/2019 e 2) **RIVALDO FERNANDES BALEIRO JUNIOR**, CPF/MF n. 010.154.085-08, CI/RG n. 10120019-62 SSP/BA, brasileiro, comerciante, solteiro, residente e domiciliada na Avenida Presidente Getúlio Vargas, n. 2.405-A, Bairro Bela Vista, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

REGISTROS ANTERIORES: Adquirido Matrícula n. 37.068, Livro 02, deste CRI. Transferência de Matrícula, devidamente averbada no dia 13 de abril de 2022, no AV.06, da Matrícula n. 37.068, Livro 02, deste CRI.

DAJE: 2667-002-062339 (Emolumentos R\$ 9,30 – Taxa Fiscal R\$ 6,61 – FECOM R\$ 2,54 – PGE R\$ 0,37 – FMMPBA R\$ 0,19 – Def. Pública R\$ 0,25 – VALOR PAGO R\$ 19,26).

PROTOCOLO: 77672 em 08/02/2022, reentrada em 31/03/2021.

OFICIAL(A):

AV.01/38.630 – Teixeira de Freitas-Bahia, 13 de abril de 2022.

NOTÍCIA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procede-se neste ato, a Averbação da Notícia da Convenção de Condomínio, conforme Instrumento Particular de Convenção do Condomínio de Lotes denominado “RESIDENCIAL BALEIRO”, emitido em 23/07/2021, contendo especificações necessárias, tais como: discriminação das unidades, finalidade, áreas comuns, propriedade exclusiva, modo de pagamento das contribuições, fração ideal, administração do condomínio, período da administração, competência das assembleias, forma de convocação, quorum exigido, penalidades, regimento interno, valor atribuído e condições. **Registro n. 2.596, Livro 03**, neste Cartório de Registro de Imóveis. Documentação assinada e rubricada.

DAJE: 2667-002-062453 (Emolumentos R\$ 1.737,66 – Taxa Fiscal R\$ 1.233,99 – FECOM R\$ 474,89 – PGE R\$ 69,07 – FMMPBA R\$ 35,98 – Def. Pública R\$ 46,05 – VALOR PAGO R\$ 3.597,65). Pela Convenção, incluídas as averbações de Notícia de Registro.

PROTOCOLO: 78647 em 07/04/2022.

OFICIAL(A):

AV.02/38.630 – Teixeira de Freitas-Bahia, 28 de Dezembro de 2023.

ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Com base em Documento Oficial, que comprova a alteração “ex officio” do Órgão Público Competente, Certidão, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento da Receita, do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, datada de 19/12/2023, assinada pela técnica administrativa, Vera Lúcia S. Pereira (matrícula n. 110), procedo neste ato a alteração da inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula passando a constar: cadastrado no Município com a **Inscrição Imobiliária n. 1.09.0410.0030.001**. Documentação apresentada fica digitalizada/arquivada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação 91528, datada de 20/12/2023 – DAJE: 2667.002.098249(isento).

continua no verso

Dou fé. 29 Bel. Waldirley Conceição Santana, Escrevente Autorizado de Registros Públicos.

AV.03/38.630 – Teixeira de Freitas – Bahia, 08 de Janeiro de 2024.

CONSTRUÇÃO: Procede-se neste ato a Averbação de Construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 731, Exercício 2023, emitido em 08/12/2023, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em nome de CAMARA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES EIRELI, imóvel com endereço localizado na Rua do Cardeais, nº 66, Condomínio Residencial Baleeiro, Bairro Jerusalém, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, cadastrado com a Inscrição Municipal n. 1.09.0410.0030.001, construção para uso residencial, com área total construída de **74,99m² (setenta e quatro metros e noventa e nove centímetros quadrados)**, pavimento térreo, com estrutura de alvenaria, cobertura de telha colonial, esquadrias de madeira/vidro, piso cerâmica, contendo as seguintes dependências: **01 sala/copa, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 circulação, 02 banheiros, 01 quarto, 01 suíte.** Apresentado Alvará de Licença para fins de Alvará de Construção n. 834, Exercício 2023, emitido em 09/11/2023, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia. Certidão Detalhada de Lançamento n. 51266/2023, datada de 08/12/2023. Certidão de Retificação, datada de 14/12/2023. Certidão de Valor Venal IPTU nº 39483/2023. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 42.847,06. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 42.847,06. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 91529, datada de 20/12/2023. 1ª reentrada em 04/01/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 9999, Série 032, Número 271044 (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 098702 (Emolumentos R\$ 338,19 – Taxa Fiscal R\$ 240,16 – FECOM R\$ 92,42 – PGE R\$ 13,44 – FMMPBA R\$ 7,00 – Def. Pública R\$ 8,97) Valor: R\$ 700,18.

Dou fé. 29 Bel. Waldirley Conceição Santana, Escrevente Autorizado de Registros Públicos.

AV.04/38.630 – Teixeira de Freitas-Bahia, 11 de Abril de 2024.

ALTERAÇÃO DOS DADOS PESSOAIS(CASAMENTO): Conforme requerimento particular, emitido nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, datado de 09/02/2024, enviado a esta Serventia, pela proprietária/interessada RIVALDO FERNANFES BALEEIRO JUNIOR, CPF nº 010.154.085-08, e SIRLANE DOS SANTOS OLIVEIRA BALEEIRO, CPF nº 844.394.165-00, assinado com firma reconhecida, Selo nº 2669AC455834-9 e nº 2669AC455836-5, procede-se neste ato as averbações preliminares subjetivas de um dos proprietários do imóvel desta matrícula, passando a constar que: **RIVALDO FERNANFES BALEEIRO JUNIOR, RG nº 1012001962 SSP/BA, CPF nº 010.154.085-08, brasileiro, zootecnista, casado sob o regime de Comunhão Parcial de bens, em 04/05/2022, com SIRLANE DOS SANTOS OLIVEIRA BALEEIRO, RG nº 1308604840 SSP/BA, CPF nº 844.394.165-00, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 2.405, Casa A, bairro Bela Vista, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA.** Conforme dados constantes na certidão de casamento com averbação de divórcio, emitida pelo RCPN da Comarca de Teixeira de Freitas/BA, matrícula nº 136085 01 55 2022 2 00047 112 0015758 41, em 04/05/2022. Documentação apresentada fica digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 93681, datada de 05/04/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 103789. (Emolumentos R\$ 44,92 – Taxa Fiscal R\$ 31,90 – FECOM R\$ 12,28 – PGE R\$ 1,78 – FMMPBA R\$ 0,93 – Def. Pública R\$ 1,19) Valor R\$ 93,00.

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

R.05/38.630 – Teixeira de Freitas-Bahia, 11 de Abril de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTES: 1) **CAMARA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES EIRELI**, CNPJ nº 23.675.156/0001-78, situada na Travessa Liberdade, s/n, bairro Liberdade, na cidade de Itamaraju/BA; 2) **RIVALDO FERNANFES BALEEIRO JUNIOR**, RG nº 1012001962 SSP/BA, CPF nº 010.154.085-08, brasileiro, zootecnista, casado sob o regime de Comunhão Parcial de bens, em 04/05/2022, com SIRLANE DOS SANTOS OLIVEIRA BALEEIRO, RG nº 1308604840 SSP/BA, CPF nº 844.394.165-00, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 2.405, Casa A, bairro Bela Vista, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA, neste ato representados por **EDUARDO MARINHO DA SILVA OLIVEIRA**, RG nº 3073157 SSP/ES, CPF nº 107.053.957-07, brasileiro, servidor público federal, casado, residente e domiciliado na Rua Liberdade, nº 777, Casa 32, bairro Bela Vista, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA, conforme Instrumento Público de Procuração, lavrada

continua na ficha nº 2



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA

CNM: 013102.2.0038630-03

TASMÂNIA DA S. O. MANTOLHE

Oficiala

MATRÍCULA Nº 38.630 DATA 13 de abril de 2022

FICHA Nº 2 Frente

no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas/BA sob as folhas 10 e versos à 13, do Livro nº 304, em 14/03/2024.

ADQUIRENTE: **JONATAS DE JESUS**, RG nº 1512340944 SSP/BA, CPF nº 065.609.785-08, brasileiro, servidor público municipal, solteiro, residente e domiciliada na Rua Projetada B, nº 185, bairro Castelinho, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA.

ANUENTE: **SIRLANE DOS SANTOS OLIVEIRA BALEEIRO**, acima qualificada.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual, Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, com emissão em 18/03/2024, na Cidade de Teixeira de Freitas/BA, Contrato nº 8.4444.3330179-2.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 240.000,00.

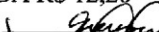
RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 48.000,00.

VALOR DA BASE CÁLCULO ITIV: R\$ 240.000,00.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado “negativo” para os CPF do transmitente, conforme comprova o Código HASH gerado para essa consulta, respectivamente, a saber: 2f44.bc29.f04c.0601.e76a.8e49.6fac.05a3.39b6.7b6b e b7f8.393f.6b27.409c.f42b.e0d2.05ec.5c24.edac.1035.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 93216, datada de 20/03/2024. Reentrada em 05/04/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999, Série 032, Número 693444 (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: Emissor: 2667, Série 002, Número 103787 (Emolumentos R\$ 592,08 – Taxa Fiscal R\$ 420,47 – FECOM R\$ 161,81 – PGE R\$ 23,54 – FMMPBA R\$ 12,26 – Def. Pública R\$ 15,69). Valor R\$ 1.225,85.

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

R.06/38.630 – Teixeira de Freitas-Bahia, 11 de Abril de 2024.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **JONATAS DE JESUS**, RG nº 1512340944 SSP/BA, CPF nº 065.609.785-08, brasileiro, servidor público municipal, solteiro, residente e domiciliada na Rua Projetada B, nº 185, bairro Castelinho, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ/MF nº 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 Raul Batista Filho, RG nº 03169175605 CONTRAN/BA, CPF nº 016.747.025-66, brasileiro, casado, nascido em 26/10/1971, economiário, conforme Procuração lavrada às folhas nº 67, do livro de procurações nº 3525-P, em 06/05/2022 no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF e Substabelecimento de Procuração lavrado às folhas 22 e verso à 24, do Livro nº 06, em 08/06/2022 no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular já descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 192.000,00.

PRAZO TOTAL: 360 meses. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses

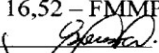
PRIMEIRA PARCELA: Em 19/04/2024.

TAXA DE JUROS % a.a: a) Sem desconto: Nominal de 8.1600 e Efetiva de 8.4722; b) Com desconto: Nominal: não se aplica e Efetiva: não se aplica; c) com Redutor de 0,5%: Nominal de 7.6600 e Efetiva de 7.9347.

TAXA DE JUROS % a.m: a) Sem desconto: Nominal e Efetiva de 0.6800; b) Com desconto: Nominal e Efetiva: não se aplica; c) Redutor 0,5%: Nominal e Efetiva de 0.6383.

TAXA DE JUROS CONTRATADA % a.a: nominal 7.6600 e efetiva 7.9347, e nominal e efetiva 0.6383.

Continua no Verso

ENCARGO MENSAL INICIAL: Taxa Contratada Total: R\$ 1.421,94.
 VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 240.000,00
 PROTOCOLO: Prenotação n. 93216, datada de 20/03/2024. Reentrada em 05/04/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 103788 (Emolumentos R\$ 415,70 – Taxa Fiscal R\$ 295,21 – FECOM R\$ 113,61 – PGE R\$ 16,52 – FMMPBA R\$ 8,61 – Def. Pública R\$ 11,02). Valor R\$ 860,67.
 Dou fé.  Bela. Lucicleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.07/38.630 – Teixeira de Freitas, Bahia, 03 de julho de 2025.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **JONATAS DE JESUS**, CPF n. 065.609.785-08, já qualificado 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. 462390, livro 3621-P, folha 100 e 101, lavrada na data de 27/03/2025, válida por 01 ano da data de sua confecção, e substabelecimento de procuração, lavrada no mesmo ofício, prot. 062566, livro 3623-P, folha 200, lavrada na data de 17/04/2025, com prazo de validade até 27/03/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato a averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 04/06/2025, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no R.06, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 534576 de transcurso de prazo sem purgação da mora, em nome do devedor, emitida por esta serventia, datada de 05/02/2025, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato nº 8.4444.3330179-2, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.

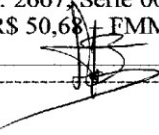
VALOR DECLARADO: R\$ 242.194,73.

VALOR ITBI: R\$ 242.194,73.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 104126, datada de 16/06/2025. Reentrada em 30/06/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 141538 (Emolumentos R\$ 33,07 – Taxa Fiscal R\$ 23,49 – FECOM R\$ 9,03 – PGE R\$ 1,31 – FMMPBA R\$ 0,68 – Def. Pública R\$ 0,90). Valor R\$ 68,48. Complementar – Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 142372 (Emolumentos R\$ 1.274,92 – Taxa Fiscal R\$ 905,37 – FECOM R\$ 322,03 – PGE R\$ 50,68 – FMMPBA R\$ 26,39 – FEURB R\$ 26,39 – Def. Pública R\$ 33,80). Valor R\$ 2.639,58.

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.AB597688-5
 T9653UMAEN
 Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EAE73-6JJ7B-N849B-4A5FN

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/EAE73-6JJ7B-N849B-4A5FN>

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

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