



Valide aqui este documento

CNM: 131615.2.0044445-77



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2023

(Assinado digitalmente)
Thiago Dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: 44.445

Ficha: 01F

Data: 06/01/2023

FICHA

01F

IMÓVEL: O imóvel se compõe do **LOTE Nº 18, DA QUADRA Nº 6**, medindo 10,00 metros de frente, 10,00 metros de fundo, 20,00 metros do lado direito, 20,00 metros do lado esquerdo, perfazendo uma área total de **200,00m²**, limitando da seguinte forma: frente para Via local 03 (Rua Pina), fundo para Prop. de Maria de Sousa, lado direito com UH 17 e lado esquerdo com UH 19, situado no **LOTEAMENTO LUAR DO CERRADO**, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia.

BENFEITORIA (S): Não há.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: Não informado.

PROPRIETÁRIA: COLEMA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ nº 13.815.799/0001-16.

TÍTULO ANTERIOR: Decreto nº 2526/12, registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, no Livro “2” de Registro Geral sob nº R-2-14.947, em 28 de agosto de 2012.

REGISTRO ANTERIOR: Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, no Livro 2 de Registro Geral sob nº **22.474** em 28 de agosto de 2012.

PROTOCOLO: Prenotação nº 32485, datada de 02/12/2022.

Abertura de Matrícula, de ofício e por conveniência do serviço, conforme art. 176, § 14, da Lei 6.015/73 e art. 28 do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 08/2021. DAJE 3494/002/173635.

Extratado por Adrielli A. Oliveira. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/BD3D3-EXVBB-EHMHC-MSDJC>.

“AV-1-44.445” - Prenotado em 05/05/2023 sob o número 35841. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Certifico e dou fé que, nos termos do inciso IV do artigo 1.251-B do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Estado da Bahia, aprovado pelo Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 03/2020, alterado pela Republicação Corretiva do Provimento nº 06/2021, realizo esta averbação para fazer constar o número da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel: nº **06460.00399.001**. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 11 de maio de 2023. DAJE 3494/002/200954. Emolumentos R\$ 42,91 - Taxa de Fiscal R\$ 30,47 - FECOM R\$ 11,73 - Def. Pública R\$ 1,13 - PGE R\$ 1,71 - FMMPBA R\$ 0,89 - Valor Total R\$ 88,84. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Jônatans Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LWCUR-RJ5PA-BL2E9-ZLSQA>.

“R-2-44.445” - Prenotado em 05/05/2023 sob o número 35841. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** COLEMA 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, Sociedade Empresária Limitada inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas CNPJ nº 13.815.799/0001-16, localizada na Rua Evaristo da Veiga, nº 217, 13º Andar, bairro Casa Amarela, CEP: 52.070-100, em Recife-Pernambuco, com registro do seu ato constitutivo na Junta Comercial do Estado de Pernambuco sob o NIRE nº 2620193925-0, datado de 13/06/2011, com endereço eletrônico não declarado, a cargo dos seus administradores diretores titulares, nos termos da Cláusula Décima Primeira da Décima Alteração do Contrato Social: **i) KURT MICHAEL HINELINE**, norte-americano. casado, empresário, portador da cédula de identidade estrangeira RNM nº V659094-7 CGPI/DIREX/DPF. válida até 27/02/2028, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.197.314-01, com endereço profissional na Rua Evaristo da Veiga, nº 217, 13º Andar, bairro Casa, Amarela, CEP: 52.070-100, em Recife - Pernambuco, com endereço eletrônico não declarado; **ii) FREDERICO CAVALCANTI DE MOURA**

Continua no verso.

Pedido nº: 105.334
Daje: 3494.002.340872

Página: 1 de 5

Certidão expedida em 03/09/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTKM-YUMCD-BRRZZ-JWTV2>

MATRÍCULA Nº 44.445

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 131615.2.0044445-77

FICHA 01V

MATRÍCULA Nº 44.445

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

GONÇALVES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 3.697.726 SSP/PE, inscrito no CPF/MF sob o nº 669.488.004-91, com endereço profissional na Rua Evaristo da Veiga, nº 217, 13º Andar, bairro Casa Amarela, CEP: 52.070-100, em Recife-Pernambuco, com endereço eletrônico não declarado, representados por FRANCISCA NAYANA CORSI DOS SANTOS DE ASSIS, brasileira, casada, auxiliar administrativo, portadora da cédula de identidade RG nº 11.307.579-00 SSP/ BA, inscrita no CPF/MF sob o nº 019.236.075-29, residente e domiciliada na Rua Raquel de Queiroz, nº 675, Bairro Florais Léa, CEP: 47.850-000, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com endereço eletrônico não declarado, nos termos da procuração pública lavrada no Cartório do 1º Ofício de Notas do Recife - Pernambuco, sob o Livro 1622- P, às fls. 195/197 em 14/03/2022, com validade de 1 (um) ano. **ADQUIRENTE:** **ADRIANA DE OLIVEIRA RAMOS**, brasileira, solteira e não convivente em união estável, operadora de caixa, nascida em 17/05/1988, portadora da cédula de identidade RG nº 1408880393 - SSP/BA (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrita no CPF/MF sob o nº 030.686.055-47, residente e domiciliada na Rua Valter Pepino, nº 804, bairro Residencial 90, CEP: 47.864-382, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com endereço eletrônico não declarado. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro 88 D, fls. 69 a 70, nº de ordem: 9080, em 04 de maio de 2023. **VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$ 58.944,92** (cinquenta e oito mil e novecentos e quarenta e quatro reais e noventa e dois centavos). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 58.944,92 (exercício fiscal de 2023). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV recolhido no valor de R\$ 1.061,01, através da Guia de Informação nº 51413/2023. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Constantes do contrato. Consulta à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) 9b75.20e8.6094.f76c.e3af.24d3.a935.d91c.5272.972e (Transmitente) e 90e8.fb5b.7417.5b88.7309.73e2.f719.b322.637e.f664 (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 11 de maio de 2023. DAJE 3494/002/199799 - 3494/002/200952. Emolumentos R\$ 387,73 - Taxa Fiscal R\$ 275,35 - FECOM R\$ 105,96 - PGE R\$ 15,41 - Def. Pública R\$ 10,28 - FMMPBA R\$ 8,03 - Total R\$ 802,76. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Jônatan Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LWCUR-RJ5PA-BL2E9-ZLSQA>.

"AV-3-44.445" - Prenotado em 27/11/2023 sob o número 39968. **HABITE-SE.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 27 de novembro de 2023, acompanhado de **Carta de Habite-se nº 13423/2023**, datada de 13 de novembro de 2023, foi efetuada a construção de uma **OBRA MISTA**, nº 399, com área total de construção de **177,35m²**, com a seguinte descrição: 01 garagem, 01 sala, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 quarto, 01 suíte, 01 lavanderia, 01 comércio, 02 depósitos, 02 circulação, 01 banheiro, 01 lavabo, 01 varanda. Foi apresentado Alvará de Licença para Regularização de Obras nº R.1534/2023, datado de 05 de julho de 2023, em substituição ao alvará existente nº R.11925/2015, no qual foi atestado plenas condições de Habitação, dentro das normas técnicas do Código de Obras e Urbanismo do Município de Luís Eduardo Magalhães - Bahia. ART/RRT Nº BA20230440774. **VALOR DA CONSTRUÇÃO:** a) Declarado: R\$ 363.282,23; b) Avaliação do Fisco Municipal: R\$ 363.282,23. Consulta à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) a906.2443.c878.e2e3.eef4.5ab5.f217.a1b3.555d.e7d2 (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 29 de novembro de 2023. DAJE 3494/002/232439 - 3494/002/232609. Emolumentos R\$ 1.789,52 - Taxa Fiscal R\$ 1.270,82 - FECOM R\$ 489,06 - PGE R\$ 71,14 - Def. Pública R\$ 47,43 - FMMPBA R\$ 37,05 - Total R\$ 3.705,02. Qualificado por Adrielli A. Oliveira. Extratado por Jannete Mozine. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/T4Z4V-AK573-62WFS-FJH7L>.

"R-4-44.445" - Prenotado em 10/05/2024 sob o número 43216. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMITENTE: JPS GRÃOS LTDA**, com sede em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, na R S1 1171, Universitário, CEP: 47864-628, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.283.387/0001-06, representada por ADRIANA DE OLIVEIRA RAMOS, abaixo qualificada, conforme 1º alteração contratual datada de 04 de maio de 2024, registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob nº 98505932 em 07 de maio de 2024. **AVALISTA: ADRIANA DE OLIVEIRA RAMOS**, brasileira, solteira, empresária, nascida em 17/05/1988, portadora da CNH sob nº 04772245200 DETRAN/BA, inscrita no CPF sob nº 030.686.055-47, com endereço na R S1 1, quadra 42, lote 35, Universitário, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, CEP 47864-628. **CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04. **GARANTIA:** Em

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDKM-YUMCD-BRRZZ-JWTV2>

Pedido nº: 105.334
Daje: 3494.002.340872

Página: 2 de 5

Certidão expedida em 03/09/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM: 131615.2.0044445-77



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2023

(Assinado digitalmente)
Thiago Dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: 44.445

Ficha: 02F

Data: 13/05/2024

FICHA

02F

Alienação Fiduciária o imóvel objeto desta matrícula. VALOR DO CRÉDITO: R\$ 570.000,00. VENCIMENTO: Em 09/05/2029. FORMA DE PAGAMENTO: 60 prestações no valor de R\$ 15.190,45 mensais vencendo a primeira em 09/06/2024 e a última em 09/05/2029. PRAÇA DE PAGAMENTO: Na praça de emissão do título. ENCARGOS: Taxas de Juros Anual 22,27%, Pós Fixada - Taxa de Juros Balcão 1,80% e Taxa de Juros Reduzida 1,69%. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário Empréstimo à Pessoa Jurídica Nº 03.2734.606.0000256/22, emitida em 09 de maio de 2024. DEMAIS CONDIÇÕES: As demais condições constam da Cédula. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) 3775.09aa.e680.120b.2547.ffaa.1536.183e.4d7e.5f6e (Proprietária). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 13 de maio de 2024. DAJE 3494/002/251451 - 3494/002/251547. Emolumentos R\$ 2.809,20 - Taxa Fiscal R\$ 1.994,94 - FECOM R\$ 767,73 - PGE R\$ 111,67 - Def. Pública R\$ 74,44 - FMMPBA R\$ 58,16 - Total R\$ 5.816,14. Qualificado por Thiago Queiroz. Extratado por Julia Melo. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/W82ER-FLTVD-ZFE2Y-6ZLXQ>

MATRÍCULA Nº 44.445

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"AV-5-44.445" - Prenotado em 29/05/2025 sob o número 51529. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 19 de agosto de 2025 e com fundamento no Art. 26, § 7º da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, decorreu o prazo para a purgação da mora, conforme informação constante nas Certidões de Transcurso de Prazo emitidas por este Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, em 21 de julho de 2025, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** - Instituição financeira sob a forma de Empresa Pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com endereço eletrônico cesavrj@caixa.gov.br, representada por PRISCILA AZEVEDO CIANNELLA, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade RG nº 10460343-6-DIC-DETRAN/RJ e inscrita no CPF/MF sob nº 051.859.907-83, com endereço profissional em Av. Oscar Niemeyer, 2000, Santo Cristo, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 20220-297, conforme Procuração Pública lavrada no livro 3621-P, fls. 100 e 101, prot.: 462390, em 27 de março de 2025, e Substabelecimento de procuração lavrada no livro 3624-P, fls. 002 a 003, protocolo: 062568, em 17 de abril de 2025, ambos do 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - Distrito Federal, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através da Cédula de Crédito Bancário Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 03.2734.606.0000256/22, emitida em 09 de maio de 2024. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 5.700,00, sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 570.000,00, conforme DAM nº 11498494. CONDIÇÕES DO CONTRATO: **Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.** DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do documento apresentado. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) gkr7jvfaem (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 29 de agosto de 2025. DAJE Nº 3494/002/334279. Emolumentos R\$ 2.946,00 - Taxa Fiscal R\$ 2.092,09 - FECOM R\$ 744,12 - PGE R\$ 117,11 - FMMPBA R\$ 60,99 - Def. Pública R\$ 78,07 - FEURB 60,99 - Total R\$ 6.099,37. **SELO: 3494AB3239700.** Qualificado por Jannete da Silva Mozine. Extratado por Diêgo Felipe da Silva

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDKM-YUMCD-BRRZZ-JWTV2>

Pedido nº: 105.334
Daje: 3494.002.340872

Página: 3 de 5

Certidão expedida em 03/09/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTKM-YUMCD-BRRZZ-JWTV2>

CNM: 131615.2.0044445-77

Pinto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto -
<https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/WPNM-JZ98-5E6Z-WBZN>

FICHA 02V

MATRÍCULA Nº 44.445

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Pedido nº: 105.334
Daje: 3494.002.340872

Página: 4 de 5

Certidão expedida em 03/09/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ONR



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 44.445** extraída de acordo com o Art. 19, §1º, da Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que se refere, dela constatando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo prenotado até o dia anterior. **Informa-se**, ainda, que esta matrícula poderá necessitar de saneamento prévio à realização de qualquer ato registral, nos termos do art. 1.024, do CNP/BA, a ser verificado no momento da análise de título apresentado.

Luis Eduardo Magalhães – Bahia, 03 de setembro de 2025.

Ana Luiza Palmeira Porto dos Reis
Escrevente de Produção Atendimento

DAJE Valor. 113,72
Emolumentos R\$54,93
Taxa Fiscal R\$39,01
FECOM R\$13,87
PGE R\$2,18
FMMPBA R\$1,14
Def. Pública R\$1,45.
FEURB R\$1,14.

Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão conforme dispõe o art. 764 do Código de Normas e Procedimentos da Bahia e art. 9º, §3º, da Lei 6.015/73.

Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro 3494AB3246480 MMJOSMDUJO Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	
---	--

Pedido nº: 105.334
Daje: 3494.002.340872

Página: 5 de 5

Certidão expedida em **03/09/2025**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LTDKM-YUMCD-BRRZZ-JWTV2>