



TINO SARNO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS - POÇÕES - BA.

Pça. Cel. Raimundo Pereira de Magalhães, 103 – Sala 7 – Centro

CEP-45.260-000 – Poções – BA. - Fone/Fax: (77) 3431-3096

Bel. **Valentino Sarno Netto** - Oficial Registrador Titular

Registro Geral – 2 – ANO - **2015**


FOLHA 1ª

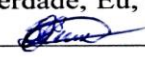
MATRÍCULA Nº 11.115 DATA 15/07/2015 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

LOTE DE TERRENO nº 10 da Quadra **M13**, localizado no “**LOTEAMENTO ÁGUAS DO SERTÃO 2**”, situado na Rodovia Poções – Morrinhos, km 3, nesta cidade de Poções-BA, medindo 12,50m de frente, 12,50m de fundo, 24,00m lado direito e 24,00m lado esquerdo, perfazendo uma área total de **300,00m²**, com os seguintes limites e confrontações: frente para a Rua A-4, fundo com o lote 07, do lado direito com o lote 08 e do lado esquerdo com o lote 12. PROPRIETÁRIA: **EMPREENHIMENTOS COMERCIAIS GARCIA REIS LTDA. ME**, CNPJ nº 01.841.911/0001-04, com sede na Av. Cônego Pithon, nº 106, Centro, Poções-BA, contendo no seu quadro societário: **Vinicius Garcia Reis** RG nº 9331547-39-SSP-BA e CPF nº 017.347.405-58, brasileiro, maior, capaz, solteiro, administrador, e **Thiago Garcia Reis** RG nº 18.653.811-SSP-MG e CPF nº 009.749.035-07, brasileiro, casado, engenheiro civil, residentes e domiciliados na Av. Cônego Pithon, 106, Centro, Poções-BA; que lhe foi havido pelo Registro de Loteamento sob **R-1**, na matrícula nº **10.714**, neste Cartório. Selo de Autenticidade nº 1228.AB003830-5. TPSC. Poções, 15 de julho de 2015. *Valentino Sarno Netto* Bel. **Valentino Sarno Netto** - Oficial Registrador e Especialista.

R-1/11.115- ATRAVÉS do CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTUO PARA OBRAS E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA NO SFH – SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO nº 8.4444.1538929-2, datado de 31/07/2017, constante em três vias, uma das quais ficará arquivada neste cartório, por **COMPRA**, o imóvel acima descrito, em nome de: **EMPREENHIMENTOS COMERCIAIS GARCIA REIS LTDA - ME**, NIRE nº 96774621, já qualificada, representada pelos sócios **Thiago Garcia Reis** CNH nº 02468826161 – Órgão de Trânsito/MG, casado em regime de comunhão universal de bens, residente em Av. Luis Eduardo Magalhães, 87, Ap 02 Bl B, Boa Vista em Vitória da Conquista-BA, e **Vinicius Garcia Reis** CNH nº 03079257499 – Órgão de Trânsito/BA, casado em regime de comunhão parcial de bens, proprietária de microempresa, acima qualificados, foi transferido para: **EDUARDO PEREIRA SANTOS** RG nº 1647186722/SSP-BA, CPF nº 065.700.335-22, brasileiro, vendedor de comercio varejista e atacadista, solteiro, residente e domiciliado em Rua Caminho 3, 11, Urbis, Poções-BA, pelo preço de **R\$ 73.289,00**. DAJE série 018, nº 986022, no valor de R\$ 323,93 e Selo de Autenticidade nº 1228.AB008974-0. EMITIDA A DOI. TPSC. Poções, 16 de agosto de 2017. *Maria Stella Silveira e Silva* **Maria Stella Silveira e Silva** – Registradora Interina.

R-2/11.115- Dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, por seu proprietário: **EDUARDO PEREIRA SANTOS**, já qualificado, sendo **CREDORA FIDUCIÁRIA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ-MF nº 00.360.305/0001-04, por sua agência 1435, Poções-BA, representada por **Caio Eliseu Figueiredo** RG nº 1371043914/SSP-BA e CPF nº 029.714.085-07, brasileiro, solteiro, economiário; Agência responsável pelo contrato: 1435 Poções-BA; **B- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO – B1** – Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção. **B2** -Origem dos Recursos: FGTS; **B3** - Sistema de Amortização: Price; **B4** –Enquadramento: SFH; **B5** -Valor de Compra e Venda do Terreno e Construção e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é R\$ 73.289,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 54.400,00; Recursos próprios: R\$ 10.769,00; Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 0,00; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS R\$ 8.120,00; Do valor total descrito acima, R\$ 29.000,00 correspondem ao valor da compra e venda do terreno; **B7** -Valor total da dívida R\$ 54.400,00; **B8** -Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 68.000,00; **B9** -Prazo Total (meses): 367; Construção 7; Amortização 360; **B10** - Taxa de Juros Contratada Nominal: 5.5000%a.a e Efetiva: 5.6407%a.a; **B11** -Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 308,87, Seguros: R\$ 14,95, TOTAL: R\$ 323,82; **B12** -Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **31/08/2017**; **B13** -Reajuste dos Encargos: De acordo com Item 7. **B14** -Forma de Pagamento na data da Contratação: Debito em Conta Corrente. Tudo de acordo com as demais cláusulas contidas no aludido instrumento como se aqui estivessem transcritas. DAJE série 018, nº 985898, no valor de R\$ 295,00 e Selo de Autenticidade nº 1228.AB008974-0. TPSC. Poções, 16 de agosto de 2017. *Maria Stella Silveira e Silva* **Maria Stella Silveira e Silva** – Registradora Interina.

AV-3/11.115-De acordo com o requerimento datado de 23/04/2018, apresentado pela proprietário **EDUARDO PEREIRA SANTOS**, retroqualificado, acompanhado de Declaração do Valor da Obra, Carta de Habite-se nº 552/2018, Alvará de Construção nº 790/2017 e Certidão de Avaliação da Obra, expedidas pela Municipalidade local, ART nº BA2017.0059434 e Planta Baixa elaborada pelo Eng. Civil Thiago Garcia Reis, CREA-BA 36.019, Certidão Negativa de Debitos ás contribuições Previdenciárias e ás de terceiros nº 001222018-88888319, 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 descrito e caracterizado: **CASA RESIDENCIAL**, situada à Rua A-4, Nº 206, bairro Loteamento Águas do Sertão 2, Poções-BA, contendo: 02 quartos, 01 sala/copa, 01 cozinha, 01 banheiro, com área construída total de 48,37m²; Inscrição Municipal (IPTU) nº 01.11.0013.0114.001; Confrontando-se pelo lado esquerdo com lote 12, lado direito com Lote 08, e fundo com lote 07 ambos de propriedade de Empreend. Comerciais Garcia Reis Ltda-ME. Valor declarado da obra e de avaliação da municipalidade R\$ 44.289,00. DAJE série 020, nº 882199, no valor de R\$ 275,46 e Selo de Autenticidade nº 1228.AB011329-3. Prenotado e Averbado em 24 de Maio de 2018, Poções/BA. 
Rafaela Baldissera – Oficiala de Registro.

AV.4 - 11115 – Poções/BA, 24 de julho de 2025 – Protocolo sob o nº: 30954 no Livro 01-K, em 17/06/2025 - 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-1 e R-2 desta matrícula 11115, do imóvel descrito em toda sua integralidade, em nome da Credora Fiduciária, a **Caixa Econômica Federal**, já devidamente qualificada no R-2, em razão do decurso do prazo para purgação da mora, sem que houvesse a ocorrência desta. **DAS INTIMACÕES:** Certifico e dou fé, ainda, que intimei por edital na plataforma do Registro de Imóveis do Brasil e na forma da lei o Sr. **EDUARDO PEREIRA SANTOS CPF: 065.700.335-22**, retro qualificado, na qualidade devedor fiduciante, no dia 11 de dezembro de 2024, cientificando-o do prazo para purgação da mora, o qual teve termo final no dia 09 de janeiro de 2025. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO ITBI:** o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 71.377,25 (setenta e um mil, trezentos e setenta e sete reais e vinte e cinco centavos), conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM, emitido pela Prefeitura Municipal de Poções/BA em 04/06/2025, sendo recolhido o ITBI no valor de R\$ 1.427,55 (um mil, quatrocentos e vinte e sete reais e cinquenta e cinco 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: sorp7ua768sorp7ua768; upcc3u2uvs. **CUSTAS:** DAJE(s) pago (s) nº: 1228-002.030692 e 1228-002.030408, no valor total de R\$ 967,68, sendo Emolumentos R\$ 467,39 - Taxa Fiscal R\$ 331,92 - FECOM R\$ 127,72 - PGE R\$ 18,57 - FMMPBA R\$ 9,67 - Def. Pública R\$ 12,39. **SELO: 1228.AB036049-5.** Nada mais. E por ser verdade, Eu, Samara Campos Ribeiro, Escrevente, digitei, conferi, li, de tudo dou fé, encerrando o ato: . **Felipe Augusto Cassaro Pretti, Oficial de Registro**//////////



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

Avenida Cônego Python, 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 DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da **Matrícula nº 11.115** 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 naturezas, 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, 24 de julho de 2025. Lucas Rocha Lasse – Escrevente Autorizado. Felipe Augusto Cassaro Pretti - Oficial de Registro.

Consulta realizada na CNIB, com resultado NEGATIVO, conforme código HASH: 2tc3rjv409

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1228.AB036094-0
C45H7FEMDF
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Daje: 1228-002.030962

Pedido: 004427

Emolumentos R\$ 54,93 - Taxa de Fiscal R\$ 39,01 - FECOM R\$ 13,87 - Def. Pública R\$ 1,46 - PGE R\$ 2,18 - FMMPBA R\$ 1,14 - FEURB R\$ 1,14

Total
R\$ 113,72

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WVU83-D2JQL-KT289-M6YZV

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

Lucas Rocha Lasse (CPF 035.844.905-70)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WVU83-D2JQL-KT289-M6YZV>

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

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