



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2016 -1 - Frente-

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 24.765- DATA 14/04/2016 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno urbano situado na Rua Rodrigues, nº 10-D, Terreno 13, Bairro Ouro Verde, Teixeira de Freitas-Bahia, medindo 10,00m de frente e fundo por 20,00m nas laterais, perfazendo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), confrontando-se frente com a via pública, fundo com Gilberto Guimarães Queiroz, lado direito e lado esquerdo com Lorena de Lima Barbosa. Inscrição imobiliária nº 1.11.0294.0239.001.

PROPRIETÁRIA: LL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ: 23.058.628/0001-43, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua da Pituba, 252, Bela Vista, Teixeira de Freitas-Bahia, representada por sua sócia administradora Lorena de Lima Barbosa, CPF: 053.301.565-05.

PROTOCOLO: 44386 em 23/03/2016.

TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido conforme matrícula nº 24.346, AV.14, Livro 02, deste CRI.

OFICIAL:

R.01/24.765 – Teixeira de Freitas-BA, 26 de abril de 2019.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: LL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua da Pituba, 252, Bela Vista, Teixeira de Freitas-BA, CNPJ 23.058.628/0001-43, representada nos termos de seu contrato social, através de sua sócia administradora LORENA DE LIMA BARBOSA, brasileira, solteira, empresária, CPF 053.301.565-05, residente na Av. Beira Vale, 477, Jardim Caraípe, Teixeira de Freitas-BA, neste ato representado por seu procurador JAIRO BARBOSA DE OLIVEIRA, CPF 428.816.505-97, conforme procuração lavrada as fls. 51, Livro 06, pelo Cartório de Registro Civil com funções Notariais do Distrito de Vereda, Comarca de Itanhem-BA, sob o Livro 01, folhas 07 a 08, ato 39, datada de 20/04/2018.

ADQUIRENTE(S): UZIEL RODRIGUES DOS SANTOS, brasileiro, maior, comerciante, CPF 968.209.005-97, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com SOLANGE OLIVEIRA DE SOUZA SANTOS, brasileira, maior, comerciante, CPF 963.145.325-15, residente na Av. Presidente Getulio Vargas, 5905, Nova Teixeira, Teixeira de Freitas-BA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas da tabeliã ADRIANA DE SOUSA SANTOS, Distrito de Cachoeira do Mato, Comarca de Teixeira de Freitas-BA, Livro 05, às folhas 01/03, ato 168, em 27 de julho de 2018, aditada pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do tabelião BENEDITO TRINDADE DOS SANTOS, Comarca de Teixeira de Freitas-BA, Livro 46, às folhas 79/vrs/80, ato 290/19, em 10 de abril de 2019.

VALOR DECLARADO: R\$ 10.000,00. AVALIAÇÃO ITBI: R\$ 23.253,10.

DOCUMENTOS APRESENTADOS: Com todos os documentos apresentados em anexo digitalizados e/ou arquivados neste CRI. Foi apresentado voluntariamente a CND relativos aos tributos federais e dívida ativa da União.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DAJE: 9999 023 158018. (emolumentos: R\$ 222,58 - taxa fiscal: R\$ 158,06 - FECOM: R\$ 60,83 - FMMPBA R\$ 4,61 - PGE: R\$ 8,85 - Def. Pública: R\$ 5,89 - total: R\$ 460,82)

PROTOCOLO: 61332 em 25/03/2019. Reentrada em 15/04/2019

OFICIALA INTERINA:

AV.02/24.765 – Teixeira de Freitas-BA, 26 de abril de 2019.

TÍTULO: Aditamento.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do tabelião substituto Aruque Pires dos Santos, Comarca de Teixeira de Freitas-BA, Livro 46, às folhas 79/vrs/80, ato 290/19, em 10 de abril de 2019.

OBJETO DO ADITAMENTO: Escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do tabelião ADRIANA DE

SOUSA SANTOS, Distrito de Cachoeira do Mato, Comarca de Teixeira de Freitas-BA, Livro 05, às folhas 01/03, ato 168, em 27 de julho de 2018.

CONTEUDO DO ADITAMENTO: 1) informar o estado civil da sócia da empresa; 2) Dispensar de certidões de empresa vendedora e 3) constar dados da procuração do transmitente.

DAJE: 9999 023 310362. (emolumentos: R\$ 33,81 - taxa fiscal: R\$ 24,01 - FECOM: R\$ 9,24 - FMMPBA R\$ 0,70 PGE: R\$ 1,34 - Def. Pública: R\$ 0,90 - total: R\$ 70,00)

PROTOCOLO: 61556 em 15/04/2019.

OFICIALA INTERINA:



R.03/24.765 – Teixeira de Freitas-BA, 29 de Maio de 2019.

TITULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE(S): UZIEL RODRIGUES DOS SANTOS, CPF: 968.209.005-97, brasileiro, maior, comerciante, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 22/10/1999 com SOLANGE OLIVEIRA DE SOUZA SANTOS, CPF: 963.145.325-15, brasileira, maior, comerciante, residentes e domiciliados à Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 5905, Bairro Nova Teixeira, nesta cidade de Teixeira de Freitas - BA.

ADQUIRENTE(S): YURI LIBERATO RODRIGUES PINTO, CPF: 084.237.125-75, brasileiro, maior, empresário, solteiro, residente e domiciliado à Rua Aloísio Azevedo, nº 233, Bairro Jardim Liberdade, nesta cidade de Teixeira de Freitas - BA.

FORMA DO TITULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas - BA, lavrada e assinada pelo Tabelião Benedito Trindade dos Santos, Livro 46, às folhas 185 a 186 e verso, ato 355/19, em 01 de maio de 2019.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 23.253,10. AVALIAÇÃO MUNICIPAL: R\$ 23.253,10.

DOCUMENTOS APRESENTADOS: Com todos os documentos apresentados em anexo digitalizados e/ou arquivados neste CRI.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DAJE: 9999.023.369950. (Emolumentos: R\$222,58 - Taxa fiscal: R\$158,06 - FECOM: R\$60,83 - FMMPBA: R\$4,61 - PGE: R\$8,85 - Def. Pública: R\$5,89 - Total: R\$460,82)

PROTOCOLO: 61820 em 13/05/2019.

OFICIALA INTERINA:



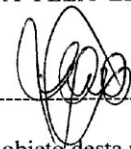
AV.04/24.765 – Teixeira de Freitas-Bahia, 25 de junho de 2019.

ALTERAÇÃO DO NÚMERO DE PORTA: Com base em Documento Oficial, que comprova a alteração "ex officio" do Órgão Público Competente. Certidão, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento de Receita do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em 07/06/2019, assinada pela tec. Adm. Vera Lúcia S. Pereira (matrícula n. 110), procedo neste ato, a alteração do número de porta, **para constar: n° 120**, e não como constou anteriormente. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE: 2667 002 030429. (ISENTO, conforme item 06, Inciso III, da Nota Explicativa da Tabela III, do TJ/BA, LEI ESTADUAL Nº 12.373/2011 - DE 23 DE DEZEMBRO DE 2011, ALTERADA PELA LEI ESTADUAL Nº 14.025/2018, DE 06/12/2018 - VIGÊNCIA: 07/03/2019).

PROTOCOLO: 62224 em 14/06/2019.

OFICIALA INTERINA:



AV.05/24.765 – Teixeira de Freitas-Bahia, 25 de junho de 2019.

CONSTRUÇÃO: Procedo neste ato a averbação de construção no terreno de imóvel objeto desta matrícula, conforme Alvará de Habite-se nº 276/2019, emitido em 31/05/2019, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, imóvel com localização na Rua Rodrigues, nº 120, Bairro Ouro Verde, Teixeira de Freitas-Bahia, inscrição municipal 1.11.0294.0239.001, para uso residencial, emitido em nome de Yuri Liberato Rodrigues Pinto, com área construída equivalente à 71,62m² (setenta e um metros e sessenta e dois centímetros quadrados), pavimento térreo, construção de estrutura de concreto armado, cobertura de laje/fibrocimento, esquadrias de vidro, piso de cerâmica, contendo nas dependências 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 02 banheiros e 01 hall. Valor Venal: R\$ 48.671,76. Valor declarado: R\$ 48.671,76. DOCUMENTOS APRESENTADOS: ART nº BA20190038191, chave: yaY1b. Demais documentos apresentados ficam digitalizados neste CRI.

continua na ficha nº





PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2016 - 1 - Verso-

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 24.765- DATA 14/04/2016 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

DAJE: 9999 023 632853. (emolumentos: R\$305,40 – Taxa Fiscal: R\$216,88 – FECOM: R\$83,46 – PGE: R\$12,14 – FMMPBA: R\$6,32 - Def. Pública: R\$8,10 – total R\$632,30).
PROCOLO: 62073 em 03/06/2019, reentrada 14/06/2019.
OFICIALA INTERINA:

AV.06/24.765 – Teixeira de Freitas-Bahia, 18 de dezembro de 2019.
RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO: Procedo neste ato, retificação “de Ofício” para corrigir as confrontações do imóvel desta matrícula, passando a constar: confronta-se de frente com a Rua Rodrigues, fundos com a área externa de propriedade de Gilberto Guimarães Queiroz, lateral direita com o terreno 12, com inscrição imobiliária cadastrada sob o n. 1.11.0294.0249.001, e lateral esquerda com o terreno 14, com inscrição imobiliária cadastrada sob o n. 1.11.0294.0229.001, conforme planta e documentação apresentada no protocolo n. 44386, registrados e arquivados nesta Serventia.

OFICIALA SUBSTITUTA:

R.07/24.765 – Teixeira de Freitas-Bahia, 18 de dezembro de 2019.
TÍTULO: Compra e Venda no SFH.
TRANSMITENTE: **YURI LIBERATO RODRIGUES PINTO**, CPF/MF n. 084.237.125-75, brasileiro, vendedor domicílio ambulantes bancas, solteiro, residente e domiciliado na Rua Aluizio de Azevedo, n. 233, Bcs03, Jardim Liberdade, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

ADQUIRENTE: **FELIPE ALMEIDA NOVAIS**, CPF/MF n. 037.385.915-59, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviço, solteiro, residente e domiciliado na Rua Rubens Mota Dantas, n. 341, Ouro Verde, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – CCFGTS/PMCMV – SFH, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 05/12/2019, na Cidade de Teixeira de Freitas-BA, Contrato n. 8.4444.2229354-8.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 155.000,00.

VALOR DO DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO (complemento): R\$ 2.225,00.

VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 28.775,00.

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

VALOR DA BASE CÁLCULO PARA ITBI: R\$ 155.000,00.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

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

DAJE: 9999-024-846271 (Emolumentos R\$ 193,22 – Taxa Fiscal R\$ 137,21 – FECOM R\$ 52,80 – PGE R\$ 7,68 – FMMPBA R\$ 4,00 – Def. Pública R\$ 5,13 – VALOR PAGO R\$ 400,04).

PROCOLO: 64468 em 11/12/2019.

OFICIALA INTERINA:

R.08/24.765 – Teixeira de Freitas-Bahia, 18 de dezembro de 2019.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **FELIPE ALMEIDA NOVAIS**, CPF/MF n. 037.385.915-59, brasileiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviço, solteiro, residente e domiciliado na Rua Rubens Mota Dantas, n. 341, Ouro Verde, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CNPJ/MF n. 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 Rafael Pellegrine de Andrade, CPF/MF n. 982.179.175-15, conforme procuração lavrada às folhas 063/064, do Livro 3018, em 04/06/2013, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às Folhas 184, do Livro 05-C, em 05/05/2015, no 1º Ofício de Notas de Itabuna-BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida – CCFGTS/PMCMV – SFH, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 05/12/2019, na Cidade de Teixeira de Freitas-BA, Contrato n. 8.4444.2229354-8.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 124.000,00

PRAZO TOTAL (meses): 360 meses.

VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: Em 06/01/2020.

TAXA DE JUROS % a.a: a) Sem desconto: nominal de 8.16 e efetiva de 8.4722; b) Com desconto: nominal 6.00 e efetiva 6.1678; c) Redutor 0,5% FGTS: nominal 5.50 e efetiva de 5.6408.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal 5.5000% a.a e efetiva 5.6407%a.a.

ENCARGO MENSAL INICIAL: totalizando o valor de R\$ 729,62.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 155.000,00.

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

DAJE: 9999-024-846342 (Emolumentos R\$ 193,22 – Taxa Fiscal R\$ 137,21 – FECOM R\$ 52,80 – PGE R\$ 7,68 – FMMPBA R\$ 4,00 – Def. Pública R\$ 5,13 – VALOR PAGO R\$ 400,04).

PROTOCOLO: 64468 em 11/12/2019.

OFICIALA INTERINA:

AV.09/24.765 – Teixeira de Freitas, Bahia, 28 de Abril de 2025.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

TRANSMITENTE(S)/FIDUCIANTE(S)/DEVEDOR(S): **FELIPE ALMEIDA NOVAIS**, CPF/MF n.037.385.915-59, já qualificado 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. 460484, livro 3598-P, folha 197, lavrada na data de 26/04/2024, válida por 01 ano da data de sua confecção, e substabelecimento de procuração, lavrada no mesmo ofício, prot. 061335, livro 3605-P, folha 064, lavrada na data de 18/07/2024, com prazo de validade até 26/04/2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato o averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 21/10/2024, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.08** tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 491106 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 08/08/2024, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 8.4444.2229354-8, 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\$ 161.113,66. VALOR VENAL ITBI: R\$ 161.113,66.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 102364, datada de 03/04/2025. Reentrada 23/04/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 135521 (Emolumentos R\$ 871,89 – Taxa Fiscal R\$ 619,17 – FECOM R\$ 220,23 – PGE R\$ 34,66 – FMMPBA R\$ 18,05 – FEURB R\$ 18,05 – Def. Pública R\$ 23,11). Valor R\$ 1.805,16.

continua na ficha nº 3

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validade/3WK9Y-VVHK9-EG9W9-PJTME>.





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


CNM: 013102.2.0024765-82

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLE
Oficiala

MATRÍCULA Nº 24.765

DATA 14 de abril de 2016

FICHA Nº 3 Frente

Dou fê.  Bela, Lucicleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

**CARTÓRIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
COMARCA DE TEIXEIRA DE FREITAS - BA**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR - POSITIVA DE ÔNUS

Certifico, e dou fê, 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.AB589573-7
EX93DV85OG
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 54,92 Fiscal: R\$ 39,01 FECOM: R\$ 15 Defensoria: R\$ 1,48 PGE: R\$ 2,17 FMPBA: R\$ 1,14

Total: R\$ 113,72 Daje: 2667-002-135524

Pag.: 005/005

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:23:48 horas do dia 30/04/2025.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 98980



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3WK9Y-VWHK9-EG9W9-PJTME

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/3WK9Y-VWHK9-EG9W9-PJTME>

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

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