

MATRÍCULA FICHA

-40.310-

-1- Frente-

CNM

CNM: 013102.2.0040310-07

**LIVRO Nº 2 -
REGISTRO GERAL**

OFÍCIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE
TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



IMÓVEL: Urbano, constituído pelo Lote 04 Quadra 02, do Residencial José de Alencar, situado nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, medindo 10,00m de frente e fundo por 20,00m nas laterais, com área de 200,00m² (duzentos metros quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua Gêneseis, fundo com a Fazenda Beija Flor; lateral direita com o Lote 03 e lateral esquerda com o Lote 05.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: n. 1.03.0547.0222.001.

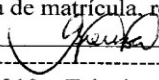
PROPRIETÁRIA: 3R IMOBILIARIA LTDA ME, CNPJ/MF n. 12.037.120/0001-42, pessoa jurídica de direito privado, Empresa Nacional Brasileira, NIRE n. 29203711119, perante a Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, n.4.138, Bairro Centro, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia..

TÍTULO ANTERIOR: Desmembramento constante no AV.73/17.749, datado em 28/06/2023.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 17.749, Livro 02, desta serventia.

PROTOCOLO: Prenotação n. 86.795, datada de 06/06/2023. Reentrada em 23/06/2023.

Abertura de matrícula, realizada por força do primeiro registro do contrato de transmissão.

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

R.01/40.310 – Teixeira de Freitas-Bahia, 28 de junho de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: 3R IMOBILIARIA LTDA ME, CNPJ/MF n. 12.037.120/0001-42, pessoa jurídica de direito privado, Empresa Nacional Brasileira, NIRE n. 29203711119, perante a Junta Comercial do Estado da Bahia JUCEB, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, n. 4.138, Bairro Centro, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

ADQUIRENTE: **CRISTIANE LIMA DE SANTANA**, RG 15887337-85 SSP/BA, CPF sob nº 540.151.895-15, brasileira, comerciária, solteira, residente na Rua Manoel Cardoso Neto, nº 259, Bairro Teixeira, Teixeira de Freitas/BA

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, Livro n. 140, Folhas n. 182 e versos a 184, Ato n. 8947/23, em 26/05/2023, assinada pelo Tabelião Substituto, André Cândido dos Santos Meireles.

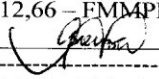
VALOR DECLARADO R\$ 6.680,30. AVALIAÇÃO MUNICIPAL DO ITBI: R\$6.680,30

VALOR DE MERCADO: R\$ 25.000,00.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada Central de Disponibilidade de Bens, obtendo resultado “negativo” para o CNPJ do transmitente, conforme comprova o Código HASH gerados para essa consulta, respectivamente, a saber: fb6a.f7c3.0edb.b353.5136.3ae6.fe9f.4b04.f9fc.09d8.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 86.795, datada de 06/06/2023. 1º reentrada em 23/06/2023. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 086607. (Emolumentos R\$ 318,54 – Taxa Fiscal R\$ 226,21 – FECOM R\$ 87,05 – PGE R\$ 12,66 – FMMPPA R\$ 6,59 – Def. Pública R\$ 8,45) Valor R\$ 659,50.

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

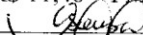
AV.02/40.310 – Teixeira de Freitas, Bahia, 26 de Dezembro de 2023.

CONSTRUÇÃO: Procede-se neste ato a Averbação de Construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 734, Exercício 2023, emitido em 08/12/2023, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas, Bahia, em nome de **CRISTIANE LIMA DE SANTANA**, imóvel com endereço localizado na **Rua Gêneseis, nº 180, Residencial José de Alencar, bairro Tancredo Neves, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, construção para uso residencial, com área total construída de 55,93m² (cinquenta e cinco metros e noventa e três centímetros quadrados)**, pavimento térreo, com estrutura de alvenaria, cobertura de telha colonial,

continua no verso

esquadrias de madeira/vidro, piso de cerâmica, contendo as seguintes dependências: 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiros, 01 área de serviço medindo 2,19m², 01 circulação e 01 hall. Apresentado Alvará de Construção n. 329, Exercício 2023, emitido em 16/06/2023, emitido pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas, Bahia. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 32.000,00. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 30.076,93. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 91.422, datada de 15/12/2023. Reentrada em 26/12/2023. Emolumentos: DAJE: Emissor 9999 – Série 032 – Número 238455 (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 PAGO R\$ 62,38). COMPLEMENTAR: Emissor 2667 – Série 002 – Número 098409 (Emolumentos R\$ 288,41 – Taxa Fiscal R\$ 204,81 – FECOM R\$ 78,82 – PGE R\$ 11,46 – FMMPBA R\$ 5,97 – Def. Pública R\$ 7,65 – VALOR PAGO R\$ 597,12).

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

R.03/40.310 – Teixeira de Freitas, Bahia, 14 de Março de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE: **CRISTIANE LIMA DE SANTANA**, CPF nº 540.151.895-15, RG nº 15.887.337-85 SSP/BA, brasileira, administradora, solteira, residente e domiciliada na Rua Didyo Pacheco, nº 280, Bairro Colina Verde, em Teixeira de Freitas, Bahia, neste ato representada por Jair Lima de Santana, CPF nº 912.388.465-72, RG nº 802761305 SSP/BA, brasileiro, administrador, residente e domiciliado na Av. Olímpia Collodeti, nº 181, Mont Serrat I, Bairro Colina Verde, em Teixeira de Freitas, Bahia, conforme Procuração lavrada no 1º Ofício de Notas e Protesto de Teixeira de Freitas/BA, em 17/01/2024, fls. 50 do Livro 301.

ADQUIRENTES: **ADENILSON ALMEIDA SANTOS**, CPF nº 098.947.325-26, RG nº 2094185320 SSP/BA brasileiro, trabalhador agrícola, solteiro, e **KAILANE RAMOS SOUZA**, CPF nº 098.426.905-39, RG nº 2201807760 SSP/BA, brasileira, solteira, governanta de hotel camareiro, porteiro, cozinheira e garçone, ambos residentes e domiciliados na Rua Polônia, nº 146, Casa, Bairro Jardim Liberdade, Teixeira de Freitas, Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 28/02/2024, na Cidade de Teixeira de Freitas-BA, Contrato n. 8.4444.3309505-0.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 200.000,00.

VALOR DA BASE CÁLCULO ITIV: R\$200.000,00. (isento, conforme Lei Municipal n. 1.289 de 28/08/2023).

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$30.758,85.


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

DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$12.807,00.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado “negativo” para o CPF da transmitente, conforme comprova o código HASH gerado para essa consulta: 8c71.fef4.b253.7b34.66b0.ba94.c3f5.0a28.e1d8.1521.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 92833, datada de 01/03/2024. Reentrada em 11/03/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999, Série 032, Número 588892 (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 102399 (Emolumentos R\$ 384,16 – Taxa Fiscal R\$ 272,81 – FECOM R\$ 104,99 – PGE R\$ 15,27 – FMMPBA R\$ 7,95 – Def. Pública R\$ 10,19). Valor R\$ 795,37.

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

R.04/40.310 – Teixeira de Freitas, Bahia, 14 de Março de 2024.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDORES FIDUCIANTES: **ADENILSON ALMEIDA SANTOS**, CPF nº 098.947.325-26, e **KAILANE RAMOS SOUZA**, CPF nº 098.426.905-39, já qualificados no ato anterior.

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 Gilvan Campos Rocha, nacionalidade brasileira, casado, nascido em 26/10/1971, economiário, portador da carteira de identidade nº 05233580-16 expedida

continua na ficha nº 2



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

CNM: 013102.2.0040310-07

TASMÂNIA DA S. O. MANTOLHE

Oficiala

MATRÍCULA Nº **40.310** DATA 28 de junho de 2023

FICHA Nº **2 Frente**

pela SSP/BA em 10/03/2009 e do CPF 320.881.675-87, conforme Procuração lavrada às no 2º Tabelião de Notas e Protesto Brasília – Distrito Federal, Protocolo 455966, Livro 3557-P, folhas nº 017 a 018 e Substabelecimento lavrado no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF, Protocolo 059759, Livro 3580-P, folha 060 e 061 e Substabelecimento de Procuração lavrado no Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santana/BA, Ordem nº 3102, Livro 021, folhas 189-190, em 25/10/2023 e substabelecimento de lavrado as folhas 158 – 160, do livro 06, Ato 574/24, em 02/02/2024 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 R.03.

VALOR DA DÍVIDA: R\$156.434,15.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses

PRIMEIRA PARCELA: Em 08/04/2024.

TAXA DE JUROS % a.a: a) Sem desconto: nominal de 8.1600 e efetiva de 8.4722; b) Com desconto: nominal de 4.7500 e efetiva de 4.8547; c) Redutor 0,5%: nominal de 4.2500 e efetiva de 4.3338.


TAXA DE JUROS % a.m: a) Sem desconto: nominal de 0.6778 e efetiva de 0.6800; b) Com desconto: nominal de 0.3950 e efetiva de 0.3958; c) Redutor 0,5%: nominal de 0.0 e efetiva de 0.0.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal 4.7500% a.a e efetiva 4.8547%a.a. E nominal 0.3958% a.m e efetiva 0.3958.m.

ENCARGO MENSAL INICIAL: Taxa Contratada Total: R\$791,99.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$200.000,00.

PROTOCOLO: Prenotação n. 92833, datada de 01/03/2024. Reentrada em 11/03/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 102401 (Emolumentos R\$ 256,79 – Taxa Fiscal R\$ 182,36 – FECOM R\$ 70,18 – PGE R\$ 10,21 – FMPBA R\$ 5,32 – Def. Pública R\$ 6,80). Valor R\$ 531,66.

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

AV.05/40.310 – Teixeira de Freitas, Bahia, 07 de novembro de 2025.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTES/FIDUCIANTES/DEVEDORES: **ADENILSON ALMEIDA SANTOS** e **KAILANE RAMOS SOUZA**, já qualificados na matrícula.

ADQUIRENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO: **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 nº 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, 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 17/04/2024, com prazo de validade até 27/03/2026.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedê-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 13/10/2025, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula sob o **R.04**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte dos fiduciantes/devedores. Apresentada certidão de transcurso de prazo sem purgação da mora, pedido nº 566997, em nome dos devedores, emitida por este registro de imóveis, datada de 16/07/2025, certificando que não houve o pagamento do débito pelos devedores perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato nº 844443309505-0, ficando neste ato consolidada a propriedade do imóvel em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada, conforme aduz a Lei 9.514/97.


VALOR DECLARADO: R\$ 203.677,42. VALOR VENAL ITBI: R\$ 203.677,42.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

Continua no Verso

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 107280, datada de 20/10/2025. Reentrada em 03/11/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 151658 (Emolumentos R\$ 33,07 – Taxa Fiscal R\$ 23,49 – FECOM R\$ 8,35 – PGE R\$ 1,31 – FMMPBA R\$ 0,68 – FEURB R\$ 0,68 – Def. Pública R\$ 0,90). Valor R\$ 68,48. Complementar – Emissor: 2667, Série 002, Número 153044 (Emolumentos R\$ 838,82 – Taxa Fiscal R\$ 595,68 – FECOM R\$ 211,87 – PGE R\$ 33,34 – FMMPBA R\$ 17,37 – FEURB R\$ 17,37 – Def. Pública R\$ 22,23). Valor R\$ 1.736,68.

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.AB611274-4
P2T728BDC1
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 54,92 Fiscal: R\$ 39,01 FECOM: R\$ 13,86 Defensoria: R\$ 1,48 PGE: R\$ 2,17 FMMPBA: R\$ 1, Total: R\$ 113,72 Daje: 2667-002-153045
Pag.: 004/004
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:07:15 horas do dia 12/11/2025.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.
Pedido Nº 106022



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 63T85-W32KD-J9NW4-VLSXR

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/63T85-W32KD-J9NW4-VLSXR>

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

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