



**REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE  
POÇÕES - BA**

Oficial - FELIPE AUGUSTO CASSARO PRETTI  
Avenida Conego Pithon, Nº 536. CEP : 45260-000  
Tel : 77-99917-8544

## CERTIDÃO DE ATO PRATICADO REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

**CERTIFICO** e dou fé que o presente título, foi **PRENOTADO** em **28/11/2023** sob o número **029354** e **REGISTRADO/AVERBADO**, nesta data sob o(s) nº(s):

Ato nº 1 - R.7 - Livro "2" de Registro Geral sob o nº - **MATRÍCULA** sob o Nº **10949** - DAJE: **1228-002.022323** DAJE Principal: **1228-002.021803** **I-REGISTRO (DE QUALQUER CONTRATO IMOBILIÁRIO E DE CÉDULAS DE CRÉDITO EM GERAL, EXCETO DE LOTEAMENTO) E AVERBAÇÃO, BUSCAS, INDICAÇÕES PESSOAIS, REAIS E PRENOTADO, COM VALOR ECONÔMICO**

POCOES - BA , 02/01/2024

**Samara Campos Ribeiro**  
Escrevente Autorizada  
Registro de Imóveis e  
Anexos de Poções

SAMARA CAMPOS RIBEIRO - Escrevente

Emolumentos R\$ 425,76 - Taxa de Fiscal R\$ 302,36 - FECOM R\$ 116,35 - Def. Pública R\$ 11,28 - PGE R\$ 16,93 - FMMPBA R\$ 8,81

**Valor Total**

**R\$ 881,50**

Os emolumentos acima foram recolhidos através de DAJE com pagamento efetuado na rede bancária conveniada

Selo de Autenticidade

Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
Ato Notarial ou de Registro  
**1228.AB028164-1**  
**6F324CH2C2**

Consulte:

[www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)



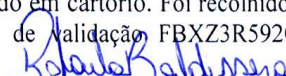
**TINO SARNO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS - POÇÕES - BA.**

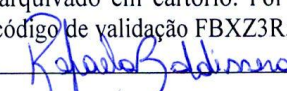
Pça. Cel. Raimundo Pereira de Magalhães, 103 – Sala 7 – Centro

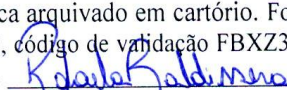
CEP-45.260-000 – Poções – BA. - Fone/Fax: (77) **3431-3096**Bel. **Valentino Sarno Netto** - Oficial Registrador TitularRegistro Geral – 2 – ANO - **2015****FOLHA 1ª****MATRÍCULA Nº 10.949 DATA 15/07/2015 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**

**LOTE DE TERRENO nº 44** da Quadra **M6**, localizado no “**LOTEAMENTO ÁGUAS DO SERTÃO 2**”, situado na Rodovia Poções – Morrinhos, km 3, nesta cidade de Poções-BA, medindo 10,00m de frente, 10,00m de fundo, 24,00m lado direito e 24,00m lado esquerdo, perfazendo uma área total de **240,00m²**, com os seguintes limites e confrontações: frente para a Rua A-2, fundo com o lote 43, do lado direito com o lote 36 e do lado esquerdo com a Rua A-11. PROPRIETÁRIA: **EMPREENDIMENTOS 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.

Bel. **Valentino Sarno Netto** - Oficial Registrador e Especialista.

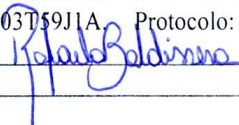
**AV-1-10949** - De acordo com o requerimento datado de 15/01/2019, apresentado pela proprietária retroqualificada, representada por Almino Dantas Viana, abaixo qualificado, acompanhado de Alteração Contratual nº 1, registrada na JUCEB sob nº 97736901 em 22/02/2018, protocolo nº 170632555 de 09/02/2018, que ficaram arquivados em Cartório, foi solicitada a averbação da alteração contratual da empresa, especificamente nas seguintes cláusulas: **Cláusula Primeira:** O sócio **THIAGO GARCIA REIS**, retira-se da sociedade e transfere as quotas de Capital Social ao sócio **VINICIUS GARCIA REIS**. **Cláusula Terceira:** Fica transformada esta Sociedade Limitada em Empresário, sob o nome empresarial de **VINICIUS GARCIA REIS**, com sub-rogação de todos os direitos e obrigações pertinentes. Tudo de acordo com o instrumento acima referido, que fica arquivado em cartório. Foi recolhido DAJE 9999.022.688738, no valor de R\$ 67,20. Selo de Autenticidade 1228.AB013062-7, código de validação FBXZ3R592O. Protocolo: 01/26153, fls. 121v, Livro 1-J, de 17/01/2019. Poções/BA, 18 de janeiro de 2019.  **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

**AV-2-10949** - De acordo com o requerimento acima mencionado (AV-1), acompanhado de Contrato Social por Transformação de Empresário, registrado na JUCEB sob nº 29204521763 em 12/06/2018, protocolo nº 189013990 de 04/06/2018, que ficaram arquivados em Cartório, foi solicitada a averbação da alteração contratual do empresário **VINICIUS GARCIA REIS**, NIRE 29105370911, CNPJ nº 01.841.911/0001-04, que passou a ser Sociedade Empresária de tipo jurídico **Sociedade Limitada**, com quadro societário assim composto: **Vinicius Garcia Reis** RG nº 0933154739 SSP/BA, CPF nº 017.347.405-58, brasileiro, casado, empresário, nascido em 02/07/1985, residente e domiciliado na Av. Cônego Pithon, 106A, Centro, Poções/BA e **Almino Dantas Viana** RG nº 933364032 SSP/BA, CPF nº 014.343.375-02, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, nascido em 30/06/1985, residente e domiciliado na Av. Cônego Pithon, 836, Indaiá, Poções/BA; mediante cláusulas algumas das quais transcritas integralmente ou por extrato, a saber: **Primeira:** A sociedade girará sob o nome empresarial **GARCIA VIANA ENGENHARIA LTDA** e terá sede na Avenida Cônego Pithon, nº 106, bairro Centro, Poções/BA. **Segunda:** O objeto da sociedade será Obras de Engenharia Civil, Serviços Especializados para Construção, Loteamentos de Imóveis Próprios. **Quinta:** A administração da sociedade será exercida pelo sócio **Almino Dantas Viana**, respondendo pela empresa, judicial e extrajudicialmente, em juízo ou fora dele, em conjunto ou individual, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre no interesse da sociedade, bem como onerar bens imóveis da sociedade, ficando vedado o uso da denominação social em negócios estranhos aos fins sociais, sem autorização do outro sócio. Tudo de acordo com o instrumento acima referido, que fica arquivado em cartório. Foi recolhido DAJE 9999.022.688829, no valor de R\$ 67,20. Selo de Autenticidade 1228.AB013062-7, código de validação FBXZ3R592O. Protocolo: 01/26153, fls. 121v, Livro 1-J, de 17/01/2019. Poções/BA, 18 de janeiro de 2019.  **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

**AV-3-10949** - De acordo com o requerimento acima mencionado (AV-1), acompanhado de Alteração Contratual nº 1 da sociedade **GARCIA VIANA ENGENHARIA LTDA**, registrado na JUCEB sob nº 97773044 em 10/07/2018, protocolo nº 188806512 de 04/07/2018, que ficaram arquivados em Cartório, foi solicitada a averbação da alteração contratual, especificamente na cláusula descrita integralmente ou por extrato, a saber: **Primeira:** A administração da sociedade será exercida pelo sócio **Almino Dantas Viana**, respondendo pela empresa, judicial e extrajudicialmente, em juízo ou fora dele, individualmente, podendo praticar todos os atos, sempre no interesse da sociedade, bem como onerar, alienar, vender, transferir bens imóveis da sociedade, ficando vedado o uso da denominação social em negócios estranhos aos fins sociais. Tudo de acordo com o instrumento acima referido, que fica arquivado em cartório. Foi recolhido DAJE 9999.022.688892, no valor de R\$ 67,20. Selo de Autenticidade 1228.AB013062-7, código de validação FBXZ3R592O. Protocolo: 01/26153, fls. 121v, Livro 1-J, de 17/01/2019. Poções/BA, 18 de janeiro de 2019.  **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

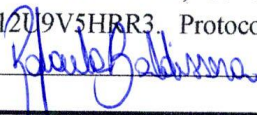
CONTINUA NO VERSO

**AV-4-10949** - De acordo com o requerimento datado de 13/03/2019, apresentado pela proprietária retro qualificada, representada por Vinicius Garcia Reis, retro qualificado, acompanhado de Alteração Contratual – Transformação de Sociedade Limitada para Empresa Individual de Responsabilidade Limitada - EIRELI, registrada na JUCEB sob nº 29600365420 em 25/02/2019, que ficaram arquivados nesta Serventia, foi solicitada a averbação da alteração contratual da empresa, especificamente nas seguintes cláusulas: **Cláusula Primeira:** O sócio ALMINO DANTAS VIANA, retira-se da sociedade e transfere as quotas de Capital Social ao sócio VINICIUS GARCIA REIS. **Cláusula Quinta:** A pessoa jurídica, proprietária do imóvel desta matrícula, fica transformada de Sociedade Limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada EIRELI, sob o nome empresarial de **VINICIUS REIS GARCIA ENGENHARIA EIRELI**. Foi recolhido DAJE 9999.023.081194, no valor de R\$ 70,00. Selo de Autenticidade 1228.AB013545-9, código de validação PP03759J1A, Protocolo: 03/26220, fls. 123v, Livro 1-J, de 13/03/2019. Poções/BA, 25 de março de 2019.



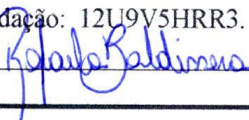
Rafaela Baldissera – Oficiala de Registro.

**R-5-10949** – Pelo **CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV - SFH nº 8.4444.2017154-2**, datado de 11 de abril de 2019, constante em três vias, uma das quais ficará arquivada neste cartório, a proprietária VINICIUS REIS GARCIA ENGENHARIA EIRELI, NIRE nº 29600365420, retro qualificada, representada pelo sócio Vinicius Garcia Reis, CNH nº 03079257499 – Órgão de Trânsito/BA, retro qualificado, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 65.000,00, a **MOISES DOS SANTOS MESSIAS**, RG nº 1570665338 SSP/BA, CPF nº 056.234.125-05, brasileiro, solteiro, vendedor praticista representante comercial caixeiro viajante e assemelhados, residente e domiciliado em Av. Siqueira Campos, 147, Alto da Vitória, em Poções/BA. Consulta realizada na CNIB. Foi emitida a DOI. Foi recolhido o DAJE nº 9999.023.376701, no valor de R\$ 347,16. Selo de Autenticidade nº 1228.AB013869-5, código de validação: 12U9V5HRR3, Protocolo: 02/26289, fls. 125v, Livro 1-J, de 26/04/2019. Poções/BA, 09 de maio de 2019.



Rafaela Baldissera – Oficiala de Registro.

**R-6-10949** – Dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula, por seu proprietário: **MOISES DOS SANTOS MESSIAS**, retro qualificado, em favor da 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, 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/UNIÃO; **B3** - Sistema de Amortização: TP – Tabela Price; **B4** -Valor de Compra e Venda do Terreno e Construção e Composição dos Recursos ou Valor da Construção e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da construção e venda e compra do terreno objeto deste contrato é R\$ 65.000,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 52.000,00; Desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO (complemento) R\$ 5.800,00; Recursos próprios: R\$ 7.200,00; **B5** – Valor de compra e venda do terreno: R\$ 30.000,00; **B7** -Valor total da dívida **R\$ 52.000,00**; **B8** -Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 65.000,00; **B9** -Prazo Total (meses): 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\$ 295,25, Seguros R\$ 9,94, TOTAL R\$ 305,19; **B11.1** –Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 11/05/2019; **B11.2** –Reajuste dos Encargos: De acordo com Item 7. **B11.3** -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. Foi recolhido o DAJE nº 9999.023.376737, no valor de R\$ 316,15. Selo de Autenticidade nº 1228.AB013869-5, código de validação: 12U9V5HRR3, Protocolo: 02/26289, fls. 125v, Livro 1-J, de 26/04/2019. Poções/BA, 09 de maio de 2019.



Rafaela Baldissera – Oficiala de Registro.

**AV.7 – 10949 – Poções/BA, 02 de janeiro de 2024 – Protocolo sob o nº: 29.354 no Livro 01-k, em 28/11/2023** - **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

MATRÍCULA

-10.949-

FICHA

2-FRENTE


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



CNM

Oficial: Felipe Augusto Cassaro Pretti

do artigo 976 do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº: 015/2023 do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, procedo à **Averbação da Consolidação da Propriedade Fiduciária, registrada no R.5 e R-6 desta matrícula 10949**, do imóvel descrito em toda sua integralidade, em nome da Credora Fiduciante, a **Caixa Econômica Federal**, já devidamente qualificada no R.6, 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 e na forma da lei o Sr. MOISES DOS SANTOS MESSIAS, inscrito no CPF/MF 056.234.125-05, retro qualificado, na qualidade de devedor fiduciante, no dia 19 de junho de 2023, cientificando-a do prazo para purgação da mora, o qual teve termo final no 12 de julho de 2023. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO ITBI:** o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 67.025,95 (sessenta e sete mil e vinte e cinco reais e noventa e cinco centavos), conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM, emitido pela Prefeitura Municipal de Poções/BA em 18/10/2023, sendo recolhido o ITBI no valor de R\$ 1.340,52 (um mil, trezentos e quarenta reais e cinquenta e dois 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: 0961.d2dc.7688.eb55.cd65.3f31.023f.ee3b.8e81.e198; d70c.2398.871d.5830.52fb.3714.ebc5.45bc.bae5.fe06. **CUSTAS:** DAJE(s) pago (s) nº: 1228-002.022323 e 1228-002.021803 no valor total de R\$ 881,50, sendo Emolumentos R\$ 425,76 - Taxa Fiscal R\$ 302,76 - FECOM R\$ 116,35 - PGE R\$ 16,93 - FMMPBA R\$ 8,81 - Def. Pública R\$ 11,28. **SELO: 1228.AB028164-1.** Nada mais. E por ser verdade, Eu, Angélica Gonçalves de O. Ribeiro, Escrevente, conferi, li, de tudo dou fé e subscrevo em público e raso, encerrando o ato:

 Felipe Augusto Cassaro Pretti, Oficial de Registro//////////



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

Avenida Cônego Pithon, nº 536, Indaiá - CEP-45.260-000 – Poções-BA.  
 Fone: (77) 99917-8544. E-mail: [registrodeimoveispocoas@gmail.com](mailto:registrodeimoveispocoas@gmail.com)  
 Oficial de Registro: Felipe Augusto Cassaro Pretti

**CERTIDÃO**

CERTIFICO, que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da **Matrícula nº 10.949** 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 natureza, 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, 09 de janeiro de 2024. **Felipe Augusto Cassaro Pretti** - Oficial de Registro.



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

Protocolo:29354						
DAJE – Emissor: 1228; Serie: 002; Nº:022324; Valor: R\$ 103,60						
Emolumentos R\$ 50,04	Taxa Fiscal R\$ 35,53	FECOM R\$ 13,67	PGE R\$ 1,99	FMMPBA R\$ 1,04	Def. Pública R\$ 1,33	

Consulta realizada na CNIB, com resultado NEGATIVO, conforme código HASH:  
 c446.8c32.15e3.8b08.e3ca.da29.368f.525b.4303.bde9



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: J2RWB-FTEAZ-EHJN2-AFTHQ

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

Felipe Augusto Cassaro Pretti (CPF 064.524.476-70)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/J2RWB-FTEAZ-EHJN2-AFTHQ>

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

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