



PODER JUDICIÁRIO

1º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

SIMÕES FILHO - BAHIA

FICHA Nº 3.696

CNM: 007856.2.0003404-52

REGISTRO GERAL - ANO 2008

[Handwritten Signature]
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 3.404 DATA 31.07.2008 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

UMA ÁREA DE TERRA desmembrada da maior porção, das Fazendas "Engenho Novo e Thebalda", situada na Avenida Washington Luiz, nº 1.854, Bairro Estrada de Candeias, neste município de Simões Filho-Bahia, inscrita no Censo Imobiliário Municipal sob nº 01.09.004.00437.001, medindo 62,00m de **Frente** para a citada Avenida; 62,00m de **fundo** para o Sr. Manoel Gonçalves; 50,00m do **lado direito**, para a Sr.ª Juvanice Santos de Santana; e 50,00m do **lado esquerdo**, para o Sr. Bento Gonçalves, perfazendo uma área total medindo **3.100,00m2 (três mil e cem metros quadrados)**. **PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS ENGENHO NOVO LTDA**, pessoa jurídica de direitos privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.289.196/0001-56, com sede na Rua Afonso Celso nº 201, aptº 16, Barra, na cidade de Salvador-Bahia. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado no Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Salvador-Bahia, no Livro 3-E, Fls. 91, em 23.09.1929. Simões Filho-Bahia, 31 de Julho de 2008. **A (SUB) Oficial** *[Handwritten Signature]* //

R.01-3404 - DAJ Nº 729691 - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 03.06.2008, lavrada nas Notas da Tabelião Belª. Darcilene Agostinho Atanázio, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca de Simões Filho-Bahia, às fls. 056 a 057, do Livro nº 039, sob nº de ordem 4.010, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido, **por compra** pelo Sr. **JOSÉ FRANCISCO MENEZES FILHO**, brasileiro, maior, capaz, comerciante, casado sob regime de comunhão parcial de bens com a Sr.ª **OLIVIA DE BRITO MENEZES**, brasileira, maior, capaz, comerciante, portadores das Cédulas de Identidade nºs 03620534.64 e 2.019604, ambas expedidas pela SSP/BA, inscritos no CPF/MF sob o nºs 389.364.535-72 e 220.749.455-15, respectivamente, ambos residentes e domiciliados na Rua da Fauna nº 520, Casa 01, bairro Jaguaribe na cidade de Salvador-Bahia, a proprietária acima qualificada. **VALOR: R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)**. Simões Filho-Bahia, 31 de Julho de 2008. **A(SUB) Oficial** *[Handwritten Signature]* //

R.02-3.404 - DAJE Nº 005-172509 - O imóvel constante da presente matrícula, avaliado em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais), fica **gravado por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constituída pelos proprietários acima qualificados, Sr. *José Francisco Menezes Filho e sua esposa Olivia de Brito Menezes*, na qualidade de avalistas da empresa abaixo mencionada, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03/04, em Brasília-D.F., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, nos termos expressos na **Cédula de Crédito Bancário nº 734-3413.003.00000701-1 e no Termo de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária**, emitidos em 26/03/2013, pela empresa *Central Comércio de Colchões Ltda EPP*, com sede na Avenida Tancredo Neves, nº 184, Loja 03 AL Marta, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.812.389/0001-23, no valor de **R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais)**, com vencimento final para o dia 26/01/2014 e encargos nos termos da Cláusula Quinta da referida Cédula. Tudo de conformidade com a Cédula e o Termo, já referidos, que ficam aqui arquivados neste Cartório em 2ª Via. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 10 de Abril de 2013. **A TITULAR** *[Handwritten Signature]* //

AV.03-3.404 - DAJE Nº 011-089514 - Procede-se a esta averbação para, nos termos do Requerimento datado de 27/10/2014, apresentado a este Ofício Imobiliário pelo proprietário, Sr. *José Menezes Francisco Filho*, acima qualificado, o qual fica aqui arquivado, para **averbar a nova descrição do imóvel objeto da presente matrícula, que após o seu georreferenciamento, passa a ter a seguinte descrição, conforme Memorial Descritivo:** "Inicia-se a descrição a área no vértice 1, de coordenadas N: 8587948.4226m e E: 565161.4924m, deste segue com azimute de

333041'32 e distancia de 68,18m. Segue ate o vértice 2, de coordenadas N: 8588009.5438m e E: 565131.2742m, deste segue com azimute de 51041'44" e distância de 28,72m, segue ate o vértice 3, de coordenadas N: 85880277.3465m. e E 565153.8126m.; deste, segue com azimute 154°42'33" e distancia de 25,84m. Segue ate o vértice 4, de coordenadas N: 8588003.9828m., e E 565164.8520m, deste segue com azimute de 700°19'01" e distancia de 11,87m. Segue com o vértice 5, de coordenadas N: 8588007.9820m e E: 565176.0317m. Deste segue com azimute de 130°02'10" e distancia de 11,73m. Segue ate o vértice 6, de coordenadas N: 8588000.3894m. e E 565184.9732, deste segue com azimute de 103°05'14" e distancia de 10,24m. Segue ate o vértice 7, de coordenadas N: 8587997.9341m, e E 565194.9164m., deste segue com azimute de 142°05'54" e distancia de 36,51m. Segue ate o vértice 8, de coordenadas N: 8587968.8413m, e E 565217.0551m, deste segue com azimute de 249°04'26" e distancia de 59,20m. Todas as coordenadas aqui descritas estão geo-referenciadas ao sistema geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM referenciadas ao MERIDIANO CENTRAL WGr/EGr, tendo como Datum SAD69/96. Todos os azimutes e distancias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção da UTM. Área: 3.100,00m² (três mil e cem metros quadrados)." Inscrição Imobiliária Municipal: 010900400437001. Foram apresentados os seguintes documentos: Requerimento, já mencionado; Certidão de 1º Lançamento expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade; Memorial Descritivo; Planta e ART nº BA2014.165092. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 30 de Outubro de 2014. A 2ª SUBSTITUTA Sandra Le Mour des Outes //

=====

AV.04-3.404 - DAJE Nº 9999-015-188591 - Procede-se a esta averbação, nos termos da **AUTORIZAÇÃO DE CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, datada de 29/02/2016, firmada pela Credora, apresentada a este Ofício Imobiliário pelos devedores, para que o **Registro nº 02** acima, fique **CANCELADO e CONSIDERADO INEXISTENTE**, visto ter os aludidos devedores solvido a totalidade do débito. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 08 de Agosto de 2016. A SUBSTITUTA Conceição P. D. Pheú //

=====

R.05-3.404 - DAJE Nº 9999-015-188579 - Nos termos do Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e Outras Obrigações nº 03.3413.690.0000004-29 e do Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ambos de 29/02/2016, firmado pelas partes contratantes e testemunhas, dos quais arqueei uma via, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado em R\$ 622.000,00 (seiscentos e vinte e dois mil reais), fica **gravado por ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constituída pelos proprietários acima qualificados, na qualidade de Fiduciantes da empresa **Central Comércio de Colchões Ltda-EPP**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **10.812.389/0001-23**, com sede na Avenida Tancredo Neves, nº 148, Loja 3, bairro Caminho das Árvores, na cidade de Salvador-Bahia, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03/04, em Brasília-D.F., inscrita no CNPJ/MF sob nº **00.360.305/0001-04**, em garantia da Consolidação, Renegociação e Confissão de Dívida no valor de **R\$ 274.062,70 (duzentos e setenta e quatro mil, sessenta e dois reais e setenta centavos)**, apurado nos termos do(s) contrato(s) nºs 00.3413.003.0000070-11, 03.3413.734.0000075-77, 03.3413.734.0000094-30, 03.3413.734.0000113-37, 03.3413.734.0000132-08 e 03.3413.734.0000152-43, que serão pagos em **36** prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização - Tabela Price. **JUROS**: Pós-fixados, representados pela composição da Taxa Referencial TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida da taxa de rentabilidade de 1,34000% ao mês, obtendo-se a taxa final calculada capitalizadamente. Taxa final= $((1+TR/100) \times 1+T.Rentab/100) - 1$ x 100. Simões Filho-Bahia, 08 de Agosto de 2016. A SUBSTITUTA Conceição P. D. Pheú //

=====

Continua no Livro 02-075, Ficha nº 11.989

=====



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

SIMÕES FILHO - BAHIA

FICHA Nº 11.989

REGISTRO GERAL - ANO 2017

CNM: 007856.2.0003404-52

[Assinatura]
Delegatária Titular

MATRÍCULA Nº 3.404 DATA 05/05/2017 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

AV.06-3.404 – DAJE Nº 1543-002-020483 - Procedese a esta averbação, nos termos da **AUTORIZAÇÃO PARA CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, datada de 24/03/2017, firmada pela Credora, apresentado a este Ofício Imobiliário pela devedora, para que o **Registro nº 05** acima, fique **CANCELADO e CONSIDERADO INEXISTENTE**, visto ter a aludida devedora solvido a totalidade do débito. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 05 de Maio de 2017. **A SUBSTITUTA** *[Assinatura]* p. D. *[Assinatura]* //

R.07-3.404 - DAJE Nº 1543-002-020484 - O imóvel constante da presente matrícula, avaliado em R\$ 622.000,00 (seiscentos e vinte e dois mil reais), fica gravado por **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, constituída pelos proprietários acima qualificados, Sr. **José Francisco Menezes Filho e sua esposa Olivia de Brito Menezes**, na qualidade de avalistas e fiduciários da empresa **Central Comércio de Colchões Ltda EPP**, com sede na Avenida Tancredo Neves, Shopping Iguatemi, 148, Loja 03, na cidade de Salvador-Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob nº **10.812.389/0001-23**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 03/04, em Brasília-D.F., inscrita no CNPJ/MF sob nº **00.360.305/0001-04**, nos termos expressos no **Contrato Particular de Consolidação, Confissão, Renegociação de Dívida e Outras Obrigações nº 03.3413.690.0000005-00 e no Termo de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia**, ambos emitidos em 22/03/2017, no valor de **R\$ 261.249,72 (duzentos e sessenta e um mil, duzentos e quarenta e nove reais e setenta e dois centavos)**, para ser quitado em **96 meses** e encargos nos termos da Cláusula Quarta do referido Contrato. Tudo de conformidade com o Contrato e o Termo, já referidos, que ficam aqui arquivados neste Cartório em 2ª Via. O referido é verdade e dou fé. Simões Filho-Bahia, 05 de Maio de 2017. **A SUBSTITUTA** *[Assinatura]* p. D. *[Assinatura]* //

AV.08-3.404 - (Protocolo nº 26.907, de 16/09/2022) – Nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 202108.0218.01747167-IA-630, emitida pelo(a) Exmº(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 11ª Vara do Trabalho da Comarca de Salvador/BA, em 02/08/2021, o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se em estado de **INDISPONIBILIDADE**, conforme **Decisão** proferida por aquele Juízo, nos autos nº **0000202-80.2020.5.05.0011**, que tem como reclamado o Sr. **José Francisco Menezes Filho**, acima qualificado. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor.** **DAJE nº 1543-002-044140** - (Isento de Recolhimento, nos termos da Lei Estadual nº 12.373/2011 de 23/12/2011, alterada pela Lei Estadual nº 14.025/2018 de 06/12/2018, atualizada pelo Decreto Judiciário nº 803/2021, de 17/12/2021, Vigência 01/01/2022, Tabela III, Notas Explicativas, item III, nº "4"). Simões Filho-Bahia, 16 de setembro de 2022. **A 2ª SUBSTITUTA** *[Assinatura]* **Adriana Alves dos Santos**.

AV.09-3.404 - (Protocolo nº 33.999, de 02/08/2023) – Nos termos da Ordem de Indisponibilidade nº 202306.2209.02770388-IA-320, emitida pelo(a) Exmº(a) Sr.(a) Dr.(a) Juiz(a) de Direito da 4ª Vara Cível de Salvador/BA, em 22/06/2023, o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se em estado de **INDISPONIBILIDADE**, conforme **Decisão** proferida por aquele Juízo, nos autos nº **8068768-18.2023.8.05.0001**, que tem como reclamado o Sr. **José Francisco Menezes Filho**, acima qualificado. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor.** **DAJE nº 1543-002-057147** - (Isento de Recolhimento, nos termos da Lei Estadual nº 12.373/2011 de 23/12/2011, alterada pela Lei Estadual nº 14.025/2018 de 06/12/2018, atualizada pelo Decreto Judiciário nº 894/2022, de 19/12/2022, Vigência 01/01/2023, Tabela III, Notas Explicativas, item III, nº "4"). Simões Filho-Bahia, 03 de agosto de 2023. **A 2ª SUBSTITUTA** *[Assinatura]* **Adriana Alves dos Santos** //

CNM: 007856.2.0003404-52

AV.10-3.404 – (Protocolo: 37.688, de 02/06/2025) – “**Artigo 1.024, incisos III, alínea “a” do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, alterado pelo Provimento Conjunto nº CGJ/CCI 04/2024 – Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia**” – Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento datado de 12/05/2025, emitido a este Ofício Imobiliário, pela *Caixa Econômica Federal*, no **R.02** acima qualificada, acompanhado da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida em 12/05/2025, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, os quais ficam aqui arquivados, para: a) atualizar o Endereço do Imóvel para: **Avenida Washington Luís, nº métrico 01854, bairro Cristo Rei, CEP: 43.703-200, Simões Filho-Bahia**. O referido é verdade e dou fé. **VALOR: Sem valor. DAJE nº 1543-002-071074/071318**: Valor recolhido: R\$ 97,52, sendo Emolumentos: R\$ 47,09; Taxa Fiscal: R\$ 33,45; FECOM: R\$ 12,87; PGE: R\$ 1,86; FMMPBA: R\$ 0,98 e Def. Pública: R\$ 1,27. Simões Filho-Bahia, 30 de junho de 2025. A 2ª SUBSTITUTA Adriana Alves dos Santos //

Av-11/3.404. Protocolo: 38.021, de 10/09/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**: Procede-se esta averbação para fazer constar, que realizado o procedimento estabelecido no art. 26 da Lei nº 9.514/97, e de acordo com requerimento datado de 07/07/2025, devidamente formalizado, pela credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, já qualificada, devidamente instruído com comprovante da intimação por inadimplemento dos devedores **JOSÉ FRANCISCO MENEZES FILHO** e **OLIVIA DE BRITO MENEZES**, já qualificados, com as certidões de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, expedidas em 30/10/2024, e com comprovante do Imposto de Transmissão Inter Vivos – ITIV, no qual o imóvel foi avaliado em R\$ 622.000,00, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, já qualificada, em virtude do não cumprimento das obrigações pelo devedor, e que, em conformidade com o art. 27 e parágrafos da Lei nº 9.514/97, o CREDOR só poderá dispor livremente do bem depois de promovida a averbação dos autos de leilões públicos, momento em que será averbado o cancelamento da alienação fiduciária e configurada a aquisição da propriedade plena do imóvel. Base/Cálculo/ITIV: R\$622.000,00. Valor do ITIV: R\$18.664,75, pago em 14/01/2025. **DAJE Principal: 1543.002.069750. DAJE COMPLEMENTAR: 1543.002.072754.** R\$6.030,90 - Emolumentos R\$2.912,92 - Taxa Fiscal R\$2.068,60 - FECOM R\$735,77 - PGE R\$115,79 - FMMPBA R\$60,31 - D. Pública R\$77,20 - FEURB R\$60,31. Simões Filho, 26 de setembro de 2025. Dou fé. **A Oficial Interventora / Substituto da Interventora:** HELEN LÍRIO RODRIGUES DE OLIVEIRA

HELEN LÍRIO RODRIGUES DE OLIVEIRA, Oficiala Interventora do Registro de Imóveis da Comarca de Simões filho - Bahia, na forma da lei.

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 3.404, extraída nos termos do Art. 762, § 1º da Lei 6.015/73, e noticia integralmente todos os atos, alienações ônus reais, citações de ações reais, citações de ações pessoais reipersecutórias e outros gravames praticados sobre o imóvel objeto da mesma, e que não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado. Esta certidão possui prazo de validade de 30 dias (trinta dias), nos termos do art.829 Código de Normas dos Serviços Extrajudiciais da Bahia, e expedida nos termos do art.19, § 11º da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé, 26 de setembro de 2025. Simões Filho/BA. Oficial/Substituto:Assinado Digitalmente.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1543.AB062932-0
40MOEVIQ5G
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: 1543-002-72755

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 17:08:29 horas do dia 26/09/2025.

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

Art. 829(Código de Normas de Serviços dos Ofícios Extrajudiciais Bahia).

Pedido Nº 18620



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 8RJ5A-ZSCB2-4L5Q3-TMXYU

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

Claudinei Batista Dos Santos (CPF 074.916.325-99)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/8RJ5A-ZSCB2-4L5Q3-TMXYU>

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

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