



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2018 -1 - Frente-

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 35.796- DATA 21/12/2018 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, constituído pela fração ideal de 1,3897% (0,0138967761307041) do terreno, correspondente à Casa de nº 04, Bloco nº 08, Tipo A, pertencente ao Condomínio Residencial Jardim das Hortênsias, situado à Rua João Amaro Gomes, nº 1.550, Bairro Tancredo Neves, Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, medindo a área privativa coberta edificada de 63,87m² (sessenta e três metros e oitenta e sete centímetros quadrados), quota ideal do terreno 135,3871m², área privativa descoberta (garagem nº 0804) medindo 12,50m². Inscrição Imobiliária Geral nº 1.03.0319.0709.001.

PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA ELDORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 03.705.579/0001-86, com sede na Rua Graciliano Viana, nº 312, Bairro Bela Vista, Teixeira de Freitas - BA.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme matrícula nº 32.858, AV.42, Livro 02, do CRI desta Comarca.

DAJE: 9999.022.296636. Emolumentos: R\$ 7,38 - Taxa Fiscal: R\$ 5,30 - FECOM: R\$ 2,27 - PGE: R\$ 0,30 - Def. Pública: R\$ 0,19. Valor Total: R\$ 15,44.

DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA: Em cumprimento do Art. 1.389, § 2º do Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, por tratar-se de Incorporação Imobiliária devidamente registrada na matrícula de origem, o imóvel da presente matrícula diz respeito à **construção futura**, obra projetada, portanto, pendente de regularização registral no que tange à sua conclusão.

PROTOCOLO: 59.695, em 20/11/2018. Reentrada em 10/12/2018.

OFICIAL:

R.01/35.796 – Teixeira de Freitas-BA, 21 de Dezembro de 2018.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE(S): **CONSTRUTORA ELDORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA**, CNPJ: 03.705.579/0001-86, situada à Rua Graciliano Viana, nº 312, Bairro Bela Vista, nesta cidade de Teixeira de Freitas – BA, representada na por seu sócio Lucas Costa Guimarães, CPF: 017.029.065-40, brasileiro, solteiro, residente e domiciliado à Rua Zilda Arns Neumann, nº 168, Apto 301, Bairro Centro, nesta cidade de Teixeira de Freitas – BA.

ADQUIRENTE(S): **JOSE LUIZ OLIVEIRA DOS SANTOS SILVA**, CPF: 012.741.855-56, brasileiro, administrador, casado no regime de comunhão parcial de bens com **LETICIA SANTOS DA SILVA OLIVEIRA**, CPF: 042.819.405-29, brasileira, do lar, residentes e domiciliados na Rua Virgílio da Conceição, nº 386, Vila Vargas, em Teixeira de Freitas-BA.

CONSTRUTORA E FIADORA: CONSTRUTORA ELDORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA, CNPJ/MF n. 03.705.579/0001-86, situada na Rua Graciliano Viana, n. 312, Bairro Bela Vista, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, representada por seu sócio Lucas Costa Guimarães, CPF/MF n. 017.029.065-40.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – Recursos do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, PMCMV na forma da Lei 11.977/09, Contrato nº 8.7877.0445533-5, emitido na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, em 02 de Outubro de 2018.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 99.990,00.

VALOR DE AVALIAÇÃO ITBI: 99.990,00 (Isento, conforme Lei 693/2013, Art. 1º, Inciso I).

VALOR DE AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$ 2.858,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 6.752,41.

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

VALOR DO DESCONTO COMPLEMENTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$ 19.939,00.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições no Instrumento Particular que fica via neste Cartório.

DAJE: 9999.022.296485. Emolumentos: R\$ 169,69 - Taxa Fiscal: R\$ 121,77 - FECOM: R\$ 52,19 - PGE: R\$ 6,82 -

Def. Pública: R\$ 4,53. Valor Total: R\$ 355,00.
PROTOCOLO: 59.735, em 20/11/2018. Reentrada em 10/12/2018.
OFICIAL:

R.02/35.796 – Teixeira de Freitas-BA, 21 de Dezembro de 2018.

TITULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR(es) FIDUCIANTE(s): **JOSE LUIZ OLIVEIRA DOS SANTOS SILVA e LETICIA SANTOS DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificados no R.01.

CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Rafael Pellegrine de Andrade, CPF: 982.179.175-15.

CONSTRUTORA E FIADORA: CONSTRUTORA ELDORADO DE TEIXEIRA DE FREITAS LTDA, CNPJ/MF n. 03.705.579/0001-86, situada na Rua Graciliano Viana, n. 312, Bairro Bela Vista, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, representada por seu sócio Lucas Costa Guimarães, CPF/MF n. 017.029.065-40.

FORMA DO TITULO: Instrumento Particular já descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 73.298,59.

PARCELAS (AMORTIZAÇÃO): Em 360 parcelas.

PRIMEIRA PARCELA: Em 05/11/2018, totalizando o valor de R\$ 412,49.

PRAZO DE CONSTRUÇÃO/LEGALIZAÇÃO: 15 meses.

JUROS: Nominal de 5,00% a.a.; Efetiva de 5,1161% a.a.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 99.990,00.

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

DAJE: 9999.022.296535. Emolumentos: R\$ 159,33 - Taxa Fiscal: R\$ 114,33 - FECOM: R\$ 49,00 - PGE: R\$ 6,40 - Def. Pública: R\$ 4,26. Valor Total: R\$ 333,32.

PROTOCOLO: 59.735, em 20/11/2018. Reentrada em 10/12/2018.

OFICIAL:

AV.03/35.796 – Teixeira de Freitas - BA, 18 de julho de 2019.

CONSTRUÇÃO: Procedo neste ato a averbação de construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença de Habite-se nº 173/2019, emitido em 14/05/2019, acompanhado de Certidão de Retificação emitida em 08/07/2019, assinada por Flávio Sampaio Arruda, Engenheiro Civil CREA-BA 34.324, pela Prefeitura Municipal desta cidade, com localização à Rua João Amaro Gomes, nº 1.550, Bloco 08, Casa 04, Bairro Tancredo Neves, Residencial Jardim das Hortênsias, Teixeira de Freitas - BA, inscrição municipal 1.03.0319.0709.032, para uso residencial, emitido em nome da Construtora Eldorado de Teixeira de Freitas - LTDA, com área construída equivalente à 63,87m² (sessenta e três metros e oitenta e sete centímetros quadrados), pavimento térreo contendo: 01 sala, 01 cozinha, 01 despensa, 01 lavabo, 01 escada interna, 01 área de serviço e no 1º andar: 02 quartos, 02 banheiros e 01 varanda, construção de estrutura de alvenaria, cobertura de laje e t. cerâmica, esquadrias de vidro e madeira, piso de cerâmica. Obs: Garagem descoberta medindo 12,50m². Valor Edificado: R\$ 62.736,61, Valor Declarado: R\$ 62.736,61. Documentos Apresentados: Certidão Detalhada de Lançamento; Certidão de Valor Venal; ART Obra/Serviço nº BA20170072263; Requerimento solicitando Averbação de Construção, devidamente assinado e com firma reconhecida. A documentação apresentada em anexo fica digitalizada neste CRI.

DAJE: 638242-023. 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. Valor Total: R\$ 632,30.

PROTOCOLO: 62.165, em 11/06/2019, reentrada em 10/07/2019.

OFICIAL:

AV.04/35.796 – Teixeira de Freitas-Bahia, 28 de fevereiro de 2020.

NOTÍCIA DA INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procedo neste ato a averbação da notícia da instituição de condomínio, conforme Instrumento Particular de Instituição de Condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS HORTÊNSIAS, emitido 09 de junho de 2019, contendo especificações necessárias tais como: a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes

continua na ficha nº 2



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2018 -2-Frente-

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº -35.796- DATA 21/12/2018 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, o fim a que as unidades se destinam. Matrícula 32.858, R.90, Livro 02, neste Cartório de Registro de Imóveis. Documentação assinada e rubricada em todas as folhas.

DAJE: 9999 023 673099 (emolumentos: R\$ 1.449,77 - taxa fiscal: R\$ 1.029,55 - FECOM: R\$ 396,21 - PGE: R\$ 57,63 - FMMPBA R\$ 30,02 - Def. Pública: R\$ 38,42 - total: R\$ 3.001,60)

DAJE COMPLEMENTAR: 9999 025 001434 (emolumentos: R\$ 54,77 - taxa fiscal: R\$ 38,90 - FECOM: R\$ 14,97 - PGE: R\$ 2,18 - FMMPBA R\$ 1,13 - Def. Pública: R\$ 1,45 - total: R\$ 113,40)

PROTOCOLO: 65035 em 24/01/2020. Reentrada em 18/02/2020.

OFICIALA INTERINA:

AV.05/35.796 – Teixeira de Freitas-Bahia, 28 de fevereiro de 2020.

NOTÍCIA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procedo neste ato a averbação da convenção de condomínio, conforme Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DAS HORTÊNSIAS, emitido 09 de julho de 2019, contendo especificações necessárias tais como: discriminação das unidades, finalidade, áreas comuns, propriedade exclusiva, fração ideal, administração do condomínio, administração executiva do condomínio, período da administração, penalidades, fundo de reserva e condições. Registro nº 2.508, Livro 03, neste Cartório de Registro de Imóveis. Documentação assinada e rubricada em todas as folhas.

DAJE: 9999 023 673127 (emolumentos: R\$ 828,22 - taxa fiscal: R\$ 588,16 - FECOM: R\$ 226,35 - PGE: R\$ 32,92 - FMMPBA R\$ 17,15 - Def. Pública: R\$ 21,94 - total: R\$ 1.714,74)

DAJE COMPLEMENTAR: 9999 025 001445 (emolumentos: R\$ 31,47 - taxa fiscal: R\$ 22,35 - FECOM: R\$ 8,60 - PGE: R\$ 1,25 - FMMPBA R\$ 0,65 - Def. Pública: R\$ 0,84 - total: R\$ 65,16)

PROTOCOLO: 65036 em 24/01/2020. Reentrada em 18/02/2020.

OFICIALA INTERINA:

AV.06/35.796 – Teixeira de Freitas, Bahia, 15 de julho de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTES/FIDUCIANTES/DEVEDORES: **JOSÉ LUIZ OLIVEIRA DOS SANTOS SILVA**, CPF n. 012.741.855-56 e **LETÍCIA SANTOS DA SILVA OLIVEIRA**, CPF n. 042.819.405-29, já qualificados na matrícula.

ADQUIRENTE/FIDUCIÁRIO/CREDOR: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, 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/DF, prot. 464112, Livro 3643-P, folha 128, lavrada na data de 16/03/2026, válida por 01 ano da data de sua confecção, e substabelecimento de procuração, lavrada no mesmo ofício, prot. 064084, Livro 3644-P, folha 008, lavrada na data de 25/03/2026, com prazo de validade até 16/03/2027.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato a averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 25/06/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no R.02, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 109759 de transcurso de prazo sem purgação da mora, em nome do devedor, emitida por esta serventia, datada de 03/03/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato nº 878770445533-5, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA

continua no verso

ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 112.814,11. VALOR DA AVALIAÇÃO ITBI: R\$ 106.361,16.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 113079, datada de 11/06/2026. Reentrada em 10/07/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 172057 (Emolumentos R\$ 34,54 – Taxa Fiscal R\$ 24,53 – FECOM R\$ 8,72 – PGE R\$ 1,37 – FMMPBA R\$ 0,71 – FEURB R\$ 0,71 – Def. Pública R\$ 0,94). Valor R\$ 71,52. Complementar – Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 174109 (Emolumentos R\$ 485,46 – Taxa Fiscal R\$ 344,75 – FECOM R\$ 122,62 – PGE R\$ 19,30 – FMMPBA R\$ 10,05 – FEURB R\$ 10,05 – Def. Pública R\$ 12,87). Valor R\$ 1.005,10.

Dou fé.  Bel. Waldirley Conceição Santana, Escrevente Autorizado 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.AB635248-6
QX2920J68V
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 57,36 Fiscal: R\$ 40,74 FECOM: R\$ 14,49 Defensoria: R\$ 1,54 PGE: R\$ 2,27 FMMPBA: R\$ 1

Total: R\$ 118,78 Daje: 2667-002-174110

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 10:57:46 horas do dia 17/07/2026.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 114828



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9BUHF-2M4X2-PRC5M-7MNPD

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/9BUHF-2M4X2-PRC5M-7MNPD>

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

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