



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2021

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 38.066- DATA 18/10/2021 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano constituído pelo Lote 09, Quadra 11, Loteamento Eixo Sul, situado na Cidade de Teixeira de Freitas - Bahia, medindo uma área total de terreno de 200,00m² (duzentos metros quadrados), sendo 10,00m de frente e fundo, por 20,00m nas laterais, confrontando-se de frente com a Rua São Marcos; fundo com o Lote 16; lado direito com o Lote 10; e lado esquerdo com o Lote 08. Cadastrado com a Inscrição Imobiliária n. n. 1.05.0199.0100.001.

PROPRIETÁRIO: ALAN ANDRADE DE SOUZA, médico veterinário, solteiro, declara não conviver em união estável, portador do RG de nº 0976797550, SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 791.528.725-72, residente e domiciliado na Rua Minas Novas, nº 16, casa A, Centro, Nanuque/MG.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme R.01, datado de 05/03/2009, registrado na matrícula n. 13.044, Livro 02, deste CRI.

PROTOCOLO: 74801 em 12/08/2021, reentrada em 24/09/2021.

OFICIAL(A):

R.01/38.066 – Teixeira de Freitas-BA, 18 de Outubro de 2021.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: ALAN ANDRADE DE SOUZA, médico veterinário, solteiro, declara não conviver em união estável, portador do RG de nº 0976797550, SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 791.528.725-72, residente e domiciliado na Rua Minas Novas, nº 16, casa A, Centro, Nanuque MG.

ADQUIRENTES: FERNANDA DE OLIVEIRA MUNIZ SUZUKI, brasileira, nutricionista, portadora do RG nº 1790353, SSP/ES, inscrita no CPF sob o nº 055.779.477-31, casada sob regime de comunhão parcial de bens, com FREDERICO AUGUSTO ABDO SUZUKI, portador do RG de nº 5677909, SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 862.656.106-78, brasileiro, médico, residentes e domiciliados na Rua Pau Brasil, nº 541, Centro, Itabata, Mucuri BA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, Livro 94, Folhas 29 e versos a 31, Ato 4396/21, em 27/07/2021, assinada pelo Tabelião Substituto Aruque Pires dos Santos.

VALOR DECLARADO: R\$ 5.000,00. AVALIAÇÃO MUNICIPAL: R\$ 34.975,33.

IMÓVEL: A totalidade do imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE: 2667 002 054898 (Emolumentos R\$ 300,03 – Taxa Fiscal R\$ 213,06 – FECOM R\$ 11,93 – PGE R\$ 81,99 – FMMPBA R\$ 6,21 – Def. Pública R\$ 7,96 – VALOR PAGO R\$ 621,18).

PROTOCOLO: 74801 em 12/08/2021, reentrada em 24/09/2021.

OFICIAL(A):

R.02/38.066 – Teixeira de Freitas-Bahia, 05 de Outubro de 2022.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE(S): **FERNANDA DE OLIVEIRA MUNIZ SUZUKI**, CPF/MF n. 055.779.477-31, RG n. 1790353, SSP/ES, brasileira, e-mail: fsuzuki12@gmail.com, proprietário de microempresa, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **FREDERICO AUGUSTO ABDO SUZUKI**, CPF/MF n. 862.656.106-78, RG n. 5677909, Policia Civil/MG, brasileira, e-mail: casa@gmail.com, proprietário de estabelecimento comercial, residentes e domiciliados em Rua Pau Brasil, 561, Jd Eucalipto, Itabata, em Mucuri/Ba.

ADQUIRENTE(S): **DANIEL LACERDA DIONOR**, CPF/MF n. 052.803.525-86, CNH n. 04964382044 DETRAN/BA, brasileira, e-mail: danfre.engenharia@gmail.com, engenheiro, solteiro, residente e domiciliado em Av.

Presidente Getúlio Vargas, 3421, Sl 510, Bela Vista, em Teixeira de Freitas/Ba.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno, Mútuo Para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 31/08/2022, na Cidade de Teixeira de Freitas - BA. Contrato n. 1.4444.1913873-3.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 50.000,00.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 242.989,38.

VALOR TOTAL DOS RECURSOS PRÓPRIOS APLICADOS/A APLICAR NA OBRA: R\$ 54.997,88.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO PARA INCIDÊNCIA DE ITBI: R\$ 50.000,00

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

DAJE: 2667-002-072167 (Emolumentos R\$ 183,07 – Taxa Fiscal R\$ 130,00 – FECOM R\$ 50,03 – PGE R\$ 7,28 – FMMPBA R\$ 3,79 – Def. Pública R\$ 4,85 – VALOR PAGO R\$ 379,02).

PROTOCOLO: 81651 em 16/09/2022, reentrada em 29/09/2022.

OFICIAL(A):

R.03/38.066 – Teixeira de Freitas-Bahia, 05 de Outubro de 2022.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): **DANIEL LACERDA DIONOR**, CPF/MF n. 052.803.525-86, CNH n. 04964382044 DETRAN/BA, brasileira, e-mail: danfre.engenharia@gmail.com, engenheiro, solteiro, residente e domiciliado em Av. Presidente Getúlio Vargas, 3421, Sl 510, Bela Vista, em Teixeira de Freitas/Ba.

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, CPF/MF n. 320.881.675-87, conforme procuração lavrada às folhas 112 e 113, do Livro de Procurações n. 3523-P, em 03/05/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e substabelecimento Lavrado às Folhas 067-068, do Livro n. 3525-P, Protocolo 056591, em 06/05/2022, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF, e Substabelecimento de Procuração Lavrado às Folhas 094-095, do Livro 021, Ordem 3042, em 25/05/2022, no Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santana/BA, e Substabelecimento de Substabelecimento Lavrado às Folhas 022-024, Livro 06, em 08/06/2022, no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA: 187.991,50.

PRAZO TOTAL: 367 meses; 1) PRAZO DA CONSTRUÇÃO: 07 meses; 2) PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 meses; 3) PRAZO DE CARÊNCIA: 00 meses.

PRIMEIRA PARCELA: Em 02/10/2022.

TAXA DE JUROS % a.a: Taxa de Juros Balcão Nominal: 9.7978; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 10.2500; Taxa de Juros Reduzida Nominal de 9.1098; Taxa de Juros Reduzida Efetiva de 9.5000.

TAXA DE JUROS % a.m: Taxa de Juros Balcão Nominal: 0.8134; Taxa de Juros Balcão Efetiva: 0.8165; Taxa de Juros Reduzida Nominal de 0.7565; Taxa de Juros Reduzida Efetiva de 0.7592.

ENCARGO MENSAL INICIAL: Taxa de Juros Balcão Total: R\$ 1.684,05; Taxa de Juros Reduzida Total de R\$ 1.589,80.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 235.000,00.

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

DAJE PRENOTAÇÃO: 2667-002-071437 (Emolumentos: R\$ 28,45 - Taxa Fiscal: R\$ 20,20 - FECOM: R\$ 7,77 - PGE: R\$ 1,13 - FMMPBA: R\$ 0,59 - Def. Pública: R\$ 0,76. Valor Total: R\$ 58,90).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-072166 (Emolumentos: R\$ 346,55 - Taxa Fiscal: R\$ 246,10 - FECOM: R\$ 94,71 - PGE: R\$ 13,77 - FMMPBA: R\$ 7,17 - Def. Pública: R\$ 9,19. Valor Total: R\$ 717,49).

PROTOCOLO: 81651 em 16/09/2022, reentrada em 29/09/2022.

OFICIAL(A):

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA



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

CNM: 013102.2.0038066-46

TASMÂNIA DA S. O. MANTOLHE
Oficiala

MATRÍCULA Nº 38.066

DATA 18 de outubro de 2021

FICHA Nº 1 Frente

AV.04/38.066 – Teixeira de Freitas, Bahia, 06 de julho de 2026.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

TRANSMITENTE(S)/FIDUCIANTE(S)/DEVEDOR(S): **DANIEL LACERDA DIONOR**, CPF/MF nº 052.803.525-86, já qualificados 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, procuração prot. 464112, livro 3643-P, folhas 128, válida até 16/03/2027, substabelecimento conforme procuração pública, lavrada no 2º ofício de notas e protesto de títulos Brasília – Distrito Federal, procuração prot. 064084, livro 3644-P, folhas 008, válida até 16/03/2027.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato o averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 22/05/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.03** tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 110752 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 26/03/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao **Contrato n. 1.4444.1913873-3**, 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\$ 248.297,27. VALOR VENAL ITBI: R\$ 248.297,27.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada e digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 112668, datada de 26/05/2026. Reentrada 30/06/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 170634 (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 171777 (Emolumentos R\$1.331,78 - Taxa Fiscal R\$945,76 - FECOM R\$336,39 - PGE R\$52,94 - FMMPBA R\$27,57 - FEURB R\$27,57 - Def. Pública R\$35,31). Valor R\$ 2.757,32.

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. MANTOLHE - OFICIALA - ASS. DIGITALMENTE

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2667.AB634282-0
VXG0AAMSR2
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: 2667-002-171778

Pag.: 003/003
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 14:28:51 horas do dia 09/07/2026.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.
Pedido Nº 114533



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VMJHU-2XNZ4-EEBG3-7T8TJ

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/VMJHU-2XNZ4-EEBG3-7T8TJ>

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

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