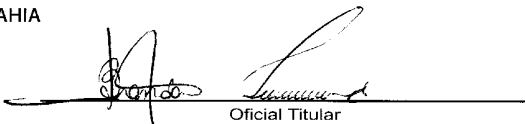
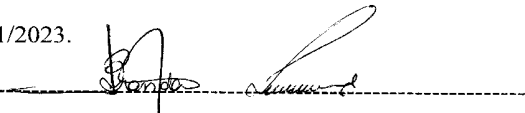
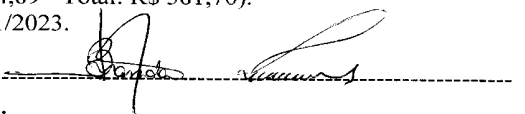
 PODER JUDICIÁRIO	<p align="center">1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS BAHIA</p> <p align="center">REGISTRO GERAL - ANO <u>2023</u></p> <p align="right">  Oficial Titular </p>
<p>MATRÍCULA Nº <u>-40.037-</u> DATA <u>10/01/2023</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</p> <p>Imóvel urbano, constituído pelo Lote nº 09, Quadra nº 08, do Loteamento e Residencial José de Alencar, bairro Tancredo Neves, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, medindo 10,00m de frente e fundos por 20,00m nas laterais, perfazendo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), confrontando-se pela frente com a Rua Rei Davi, fundos com o Lote 10, lateral direita com o lote 07, e lateral esquerda com o lote 11, Inscrição Imobiliária nº 1.03.0553.0152.001.</p> <p>PROPRIETÁRIO: 3R IMOBILIARIA LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, Empresa Nacional Brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 12.037.120/0001-42, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 4.138, Bairro centro, Teixeira de Freitas, Bahia.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme Escritura Pública de Incorporação de Bem Imóvel como Pagamento de Cotas Subscritas em Sociedade Limitada por Aumento de Capital, lavrada no Tabelionato da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, Ato 3958/14, Livro n. 033, Folhas n. 125/126, datada de 04/11/2014, devidamente registrada em 31/10/2016, no R.04, da Matrícula n. 17.749, Livro 02, deste CRI. Loteamento registrado em 29/09/2017, no R.05, da Matrícula n. 17.749, Livro 02, deste CRI e Transferência de Matrícula AV.52, datado de 10/01/2023, da Matrícula n. 17.749, Livro 02, deste CRI.</p> <p>PROTOCOLO: 83718 em 26/12/2022, última entrada em 06/01/2023.</p> <p>OFICIAL (A):</p> <p align="right">  </p> <hr/> <p>R.01/40.037 – Teixeira de Freitas-BA, 10 de janeiro de 2023.</p> <p>TÍTULO: Compra e Venda.</p> <p>TRANSMITENTE(S): 3R IMOBILIARIA LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, Empresa Nacional Brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 12.037.120/0001-42, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 4.138, Bairro centro, Teixeira de Freitas, Bahia.</p> <p>ADQUIRENTE(S): DIOGO DO AMARAL SILVA, RG: 948731516 SSP/BA, CPF 791.696.435-04, brasileiro, empresário, solteiro, residente e domiciliado na Rua Wilson Modesto Ribeiro, nº 55, apt. 205, bairro Ipiranga, Belo Horizonte - MG</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do tabelião substituto ARUQUE PIRES DOS SANTOS, Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-BA, Livro 130, às folhas 17/vrs/19, ato 8117/22, em 06/12/2022.</p> <p>VALOR: R\$ 6.312,89. AVALIAÇÃO MUNICIPAL: R\$ 6.312,89.</p> <p>DOCUMENTOS APRESENTADOS: Com todos os documentos apresentados em anexo digitalizados e/ou arquivados neste CRI.</p> <p>IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.</p> <p>CONDIÇÕES: As de praxe.</p> <p>DAJE DE PRENOTAÇÃO: 9999 030 340116 (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 - Total: R\$ 58,90).</p> <p>DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-077763 (Emolumentos: R\$ 184,36 - Taxa Fiscal: R\$ 130,92 - FECOM: R\$ 50,38 - PGE: R\$ 7,33 - FMMPBA: R\$ 3,82 - Def. Pública: R\$ 4,89 - Total: R\$ 381,70).</p> <p>PROTOCOLO: 83718 em 26/12/2022, última entrada em 06/01/2023.</p> <p>OFICIAL (A):</p> <p align="right">  </p> <hr/> <p>AV.02/40.037 – Teixeira de Freitas, Bahia, 30 de Junho de 2023.</p> <p>RETIFICAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL: Conforme Requerimento Particular, emitido nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, datado de 02/06/2023, enviado a esta Serventia, pelo proprietário do imóvel desta matrícula, DIOGO DO AMARAL SILVA, CPF nº 791.696.435.04, assinado digitalmente, procede-se neste ato a retificação do</p> <p align="center">continua no verso</p>	

confrontante de frente do imóvel, para saneamento da especialidade objetiva na matrícula, passando a constar: o imóvel confronta-se de frente com a Rua Deuteronômio, e não como constou na abertura. Com todos os documentos apresentados em anexo digitalizados e/ou arquivados neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 87046, datada de 16/06/2023. Emolumentos: DAJE – Emissor 2667 – Série 002 – Número 085473 (Emolumentos R\$ 42,91 – Taxa Fiscal R\$ 30,47 – FECOM R\$ 11,73 – PGE R\$ 1,70 – FMMPBA R\$ 0,89 – Def. Pública R\$ 1,14 – VALOR PAGO R\$ 88,84).

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

AV. 03/40.037 – Teixeira de Freitas – Bahia, 02 de Janeiro de 2024.

CONSTRUÇÃO: Procede-se neste ato a Averbação de Construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 746, Exercício 2023, emitido em 14/12/2023, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em nome de DIOGO DO AMARAL SILVA, imóvel com endereço localizado na Rua Deuteronômio, nº 71, Residencial José de Alencar, Bairro Tancredo Neves, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, cadastrado com a Inscrição Municipal n. 1.03.0553.0152.001, construção para uso residencial, com área total construída de **61,10 m² (sessenta e um metros e dez centímetros quadrados)**, pavimento térreo, com estrutura de alvenaria, cobertura de telha colonial, esquadrias de madeira/vidro, piso cerâmica, contendo as seguintes dependências: **01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço**. Apresentado Alvará de Licença para fins de Alvará de Construção n. 531, Exercício 2023, emitido em 28/08/2023, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia. Certidão Detalhada de Lançamento n. 51993/2023, datada de 14/12/2023. Certidão de Valor Venal IPTU nº 39438/2023. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 33.267,87. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 33.267,87.

Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 91443, datada de 18/12/2023. 1ª reentrada em 27/12/2023. Emolumentos: DAJE – Emissor: 9999, Série 032, Número 253099 (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: R\$62,38. Complementar: Emissor: 2667, Série 002, Número 098484 (Emolumentos R\$ 321,72 – Taxa Fiscal R\$ 228,46 – FECOM R\$ 87,92 – PGE R\$ 12,79 – FMMPBA R\$ 6,66 – Def. Pública R\$ 8,53) Valor: R\$ 666,08.

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

AV.04/40.037 – Teixeira de Freitas-Bahia, 22 de Fevereiro de 2024.

AVERBAÇÃO SANEADORA DE OFICIO: Procedo neste ato, averbação de ofício, nos termos dos artigos 213, I, “a” da Lei 6.015/1.973 e artigo 795, § 2º, do CNP/TJBA, para corrigir o **AV.03** desta matrícula, que, por equívoco, constou número de protocolo diverso, sendo o correto: **Prenotação nº 91441**, e não como constou anteriormente. Tudo conforme documentação descrita no registro anterior. Dispensado o recolhimento de emolumentos.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 92430, datada de 07/02/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor 2667 – Série 002 – Número 101510 (Isento).

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

AV.05/40.037 – Teixeira de Freitas-Bahia, 22 de Fevereiro de 2024.

RETIFICAÇÃO DE DADOS DA CONSTRUÇÃO: Conforme Requerimento Particular, emitido nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, datado de 06/02/2024, enviado a esta Serventia, pelo proprietário do imóvel desta matrícula, DIOGO DO AMARAL SILVA, CPF nº 791.696.435-04, assinado digitalmente, procede-se neste ato a retificação da descrição dos cômodos da construção averbada no **AV.03**, sendo correto que: **a construção é constituída por: 01 sala/copa, 01 cozinha, 02 quartos, 01 banheiro, 01 área de serviço**. Tudo conforme Certidão de Retificação Municipal apresentada datada de 05/02/2024. Documentação arquivada e digitalizada nesta serventia.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 92430, datada de 07/02/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 9999, Série 032, Número 483756 (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 Pago: R\$ 65,30. Complementar: Emissor: 2667, Série 002, Número 100856 (Emolumentos R\$ 13,38 – Taxa Fiscal R\$ 9,50 – FECOM R\$ 3,66 – PGE R\$ 0,53 – FMMPBA R\$ 0,28 – Def. Pública R\$ 0,35) Valor Pago: R\$ 27,70.

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

R.06/40.037 – Teixeira de Freitas, Bahia, 03 junho de 2024.

continua na ficha nº 2



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

CNM: 013102.2.0040037-50

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLHE

Oficiala

MATRÍCULA Nº 40.037 DATA 10 de janeiro de 2023

FICHA Nº 2 Frente

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE: **DIOGO DO AMARAL SILVA**, CPF/MF 791.696.435-04, RG n. 948731516 SSP/BA, CNH 03439364760, brasileiro, administrador, solteiro, residente e domiciliado à Rua Curitiba, n. 252, Centro em Teixeira de Freitas/BA.

ADQUIRENTE: **CASSIA NUNES ALENCAR**, CPF/MF n. 075.207.245-57, RG n. 1497559707 SSP/BA, brasileira, empresária e produtora de espetáculos públicos, solteira, residente e domiciliado em Tv dos Cardeais, n.º 63, Casa, Arutef em Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 13/05/2024, na cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, Contrato n. 8.4444.3407318-1.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$ 190.000,00.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO PARA INCIDÊNCIA DE ITBI: R\$ 190.000,00. (Isento Conf. Lei 1.289/2023, Art. 1º, inciso I)

VALOR TOTAL DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 31.421,00.

DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$ 6.579,00

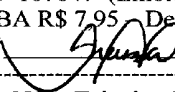
CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS DO FGTS FUTURO: R\$ 0,00.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

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, a saber: 482b.ad9f.6b32.17c8.243c.234c.612f.b95f.dc48.5e2c

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 94664, datada de 17/05/2024. Reentrada em 29/05/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999, Série 032, Número 895435 (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 107647 (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.  Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

R.07/40.037 - Teixeira de Freitas, Bahia, 03 de junho de 2024.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **CASSIA NUNES ALENCAR**, CPF/MF n. 075.207.245-57, já qualificada anteriormente.

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 **Raul Batista Filho**, CPF/MF n. 016.747.025-66, conforme Procuração Lavrada às folhas 067, do Livro 3525-P, em 06/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto Brasília/DF, e substabelecimento Lavrado às folhas 22v a 24, Livro 06, em 08/06/2022, no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protestos da Comarca de Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 152.000,00.

PRAZO TOTAL: 420 meses.

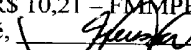
TAXA DE JUROS % (a.a): a) Sem desconto: nominal 8.1600%, efetiva 8.4722%, nominal e efetiva 0.6800%. b) Com Desconto: nominal 4.7500%, efetiva 4.8547%, nominal e efetiva 0.3958%. c) Com Redutor de 0,5%: nominal não se aplica, efetiva não se aplica, nominal e efetiva não se aplica. d) Taxa Contratada: nominal 4.7500%, efetiva 4.8548%, nominal e efetiva 0.3958%.

ENCARGO MENSAL INICIAL (parcela): R\$ 769,47

PRIMEIRA PARCELA: Em 14/06/2024.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 190.000,00.

Continua no Verso

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular.
 PROTOCOLO: Prenotação de nº 94664, datada de 17/05/2024. Reentrada em 29/05/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 107648 (Emolumentos R\$ 256,79 – Taxa Fiscal R\$ 182,36 – FECOM R\$ 70,18 – PGE R\$ 10,21 – FMMPBA R\$ 5,32 – Def. Pública R\$ 6,80). Valor R\$ 531,66.
 Dou fé,  Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.08/40.037 – Teixeira de Freitas, Bahia, 04 de maio de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **CASSIA NUNES ALENCAR**, conforme descrição da matrícula.

ADQUIRENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, 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, Distrito Federal, neste ato, representada por Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF nº 986.180.590-72, Gerente de Centralizadora, conforme procuração pública, lavrada sob o prot. 464112, Livro 3643-P, fl. 128, em 16/03/2026, e substabelecimento, lavrada sob o prot. 064084, Livro 3644-P, fl. 008, em 25/03/2026, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, Distrito Federal.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 14/04/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.07**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, pedido nº 109165, em nome do devedor, emitida por este registro de imóveis, datada de 12/02/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelos devedores perante a instituição financeira do banco credor, referente ao contrato nº 844443407318-1, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, conforme aduz a Lei 9.514/97.


VALOR DECLARADO: R\$ 194.904,66.

VALOR VENAL ITBI: R\$ 194.904,66.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação nº 111644, datada 16/04/2026. Reentrada em 28/04/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 167502 (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 168359 (Emolumentos R\$ 876,23 – Taxa Fiscal R\$ 622,25 – FECOM R\$ 221,32 – PGE R\$ 34,83 – FMMPBA R\$ 18,14 – FEURB R\$ 18,14 – Def. Pública R\$ 23,23). Valor: R\$ 1.814,14.

Dou fé,  Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta 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.AB627890-1
 PDP08XGR4E
 Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7X5VA-FLZ7Q-PRHV3-B3DGH

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/7X5VA-FLZ7Q-PRHV3-B3DGH>

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

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