REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO GERAL ANO: **2019**

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Matrícula: **-25451-** Ficha: -1 - Frente Data: 28/02/2019

O imóvel se compõe do **LOTES 02 e 03 DA QUADRA 57**, situado no **LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÁCIAS 1ª ETAPA**, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia, assim discriminados: LOTE 02: medindo 15,00 metros de frente e fundo, por 42,20 metros de comprimento, perfazendo uma área total de **633,00m²**, limitando-se Frente com a Rua 28; Fundo com o lote 06; Lateral direita com o lote 03; e Lateral esquerda com o lote 01. LOTE 03: medindo 15,00 metros de frente e fundo, por 42,20 metros de comprimento, perfazendo uma área total de **633,00m²**, limitando-se Frente com a Rua 22; Fundo com os lotes 06 e 10; Lateral direita com o lote 04; e Lateral esquerda com o lote 02. PROPRIETÁRIO: JUCELINO LUIZ DANIELLI, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade RG nº 00726366347 DETRAN/BA e do CPF 981.717.125-68, solteiro, residente e domiciliado em Rua Burle Marx, 01, Quadra 23, Lote 05, Jardim Paraíso em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. FORME DE TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE – Fora do SFH no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 e seus parágrafos, nos moldes da Lei nº 9.514 de 1997, nº 1.444.0466199-0, datado de 27 de Novembro de 2013. REGISTRO ANTERIOR: Registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob nº. R-3-7638, em 02 de dezembro de 2013. Eu, Greg Valadares Guimarães Barreto – Oficial.
Isento – Conforme procedimento administrativo nº. TJ ADM–2017/06680 de 08 de Fevereiro de 2017.

**"R-1-25.451"** - Certifico e dou fé que, o imóvel consta registrado no R-4-7638 do Cartório de Registro de Imóveis do 2° Ofico de Barreiras - Bahia, em 02 de dezembro de 2013, Alienação Fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência de Luís Eduardo Magalhães – Bahia, mediante as seguintes cláusulas: Origem dos Recursos: SBPE. Norma Regulamentadora: HH. 200.030 – 11/11/2013 - GEMPF – VALOR DA DÍVIDA: R$180.000,00. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R$ 254.000,00 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO – SAC – PRAZO DE AMORTIZAÇÃO EM MESES: 240. TAXA DE JUROS (5) ao ano – Nominal: 9,0178% - Efetiva – 9,4000% - TAXA DE JUROS NOMINAL REDUZIDA: 8.2785% a.a – TAXA DE JUROS EFETIVAS: 8.5999% a.a – Encargo inicial – Prestação (a + j) – R$ 2.102,66 – Prêmio de Seguros – R$ 32,04. Total: R$ 2.134,70 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal 2712/2013. REAJUSTE DOS ENCARGOS: De acordo com a CLÁUSULA QUINTA. DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes do contrato. Eu, Greg Valadares Guimarães Barreto – Oficial.
Isento

**"AV-2-25.451"** - Certifico e dou fé que, o imóvel consta averbado no AV-5-7638 do Cartório de Registro de Imóveis do 2° Ofico de Barreiras - Bahia, em 02 de dezembro de 2013, Cédula de Credito Imobiliário, emitida nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, Número: 1.4444.0466199-0 Série: 1113, datado de 27 de novembro de 2013, conforme AV-5-7638 em 02 de dezembro de 2013. CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CNPJ nº 00.360.305/0001-04. DEVEDORES: JUCELINO LUIZ DANIELLI, CPF nº 981.717.125-68. CUSTODIANTE: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. VALOR DO CRÉDITO: R$ 180.000,00. Data base: 27/11/2013. CONDIÇÕES DA EMISSÃO: Integral e Cautelar. CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA: Prazo inicial: 240 meses. Prazo remanescente: 240 meses. Prazo de amortização: 240 meses. Data do vencimento do primeiro encargo: 27/12/2013. Valor total da dívida: R$ 180.000,00. Valor da garantia: R$ 254.000,00. Valor total da parcela: R$ 2.134,70. Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R$ 32,04. Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R$ 0,00. Taxa de juros: Nominal: 8.2785% a.a. Efetiva: 8.5999% a.a. Forma de reajuste: Anual. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 8.2785 % a.a. Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao do aniversário do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de pagamento: Luís Eduardo Magalhães – Bahia. Eu, Greg Valadares Guimarães Barreto – Oficial.
Isento.

Continua no verso.

96.834

*Pedido nº:* ***96.834***
*Daje:* ***3494.2.304308***



Certidão expedida em ***14/05/2025*** . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

KSC

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QUJTZ-HB86Y-G233X-89Z8D.

**"AV-3-25.451"** - Prenotado em 11/11/2024 sob o número 47268. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 176, § 1º, inciso II, alínea B da Lei 6.015/73, realizo esta averbação para fazer constar o número da INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA do imóvel: nº **06122.00670.001 - 06122.00656.001**. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 29 de abril de 2025. DAJE 3494/002/298787. Emolumentos R$47,10 - Taxa Fiscal R$33,45 - FECOM R$12,87 - PGE R$1,87 - FMMPBA R$0,97 - Def. Pública R$1,26 - Total R$ 97,52. Qualificado por Thiago Queiroz. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NJF6J-44NBG-DV5WM-LTTEF

---

**"R-4-25.451"** - Prenotado em 11/11/2024 sob o número 47268. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 29 de janeiro de 2025 e com fundamento no Art. 26, § 7º da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, decorreu o prazo para a purgação da mora, conforme informação constante na Certidão de Transcurso de Prazo emitida por este Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, datada de 21 de janeiro de 2025, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto - Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4° Andar, Agronômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88.025-220, conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, Livro 3572-P, fls. 148 a 149, em 01 de agosto de 2023 e Substabelecimento de Procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - Distrito Federal, no Livro 3574-P, fls. 010 a 011, em 08 de março de 2024, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE - Fora do SFH no Âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38 e seus parágrafos, nos moldes da Lei nº 9.514 de 1997, nº **1.4444.0466199-0**, datado de 27 de novembro de 2013. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R$ 6.497,10, sobre o valor de avaliação fiscal de R$ 360.950,00, avaliado na atualidade em R$ 377.541,97 conforme calculadora do cidadão, conforme Guia de Informação nº 56220/2025 e DAM nº 10514635. CONDIÇÕES DO CONTRATO: **Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão**. DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do documento apresentado. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) dinvdd242o.(Proprietário). Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 29 de abril de 2025. DAJE 3494/002/298786. Emolumentos R$ 1.964,50 - Taxa Fiscal R$ 1.395,08 - FECOM R$ 496,21 - PGE R$ 78,09 - Def. Pública R$ 52,06 – FMMPBA R$ 40,67 - Total R$ 4.067,28. Qualificado por Thiago Queiroz. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NJF6J-44NBG-DV5WM-LTTEF

---

**"AV-5-25.451"** - Prenotado em 09/05/2025 sob o número 51121. **ERRO DE OFÍCIO**. Certifico e dou fé que, em revisão ao R-4 dessa matrícula, identificou-se evidente erro de digitação quanto à nomenclatura do ato. Assim, nos termos do Art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, procedo esta averbação para retificar o seguinte: Onde se lê: "[...] R-4", leia-se: **"[...] AV-4"**. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 12 de maio de 2025. DAJE 3494/002/303495. Isento conforme Tabela III - Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis 2025 – Notas Explicativas da Tabela III – Inciso III Isenções, Reduções e Gratuidades, item 3. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Jônatans Catarino de Queiroz Carvalho – Supervisor de Produção. Verificar assinatura eletrônica em: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/YUTSR-MBGLG-DW93D-E32Z3

---

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QUJTZ-HB86Y-G233X-89Z8D.



Certidão expedida em 14/05/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS
DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES-BA

# C E R T I D Ã O  D E  I N T E I R O  T E O R

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 25451,** extraída de acordo com o Art. 19, §1º, da Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1° da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Informa-se**, ainda, que esta matrícula poderá necessitar de saneamento prévio à realização de qualquer ato registral, nos termos do art. 1.024, do CNP/BA, a ser verificado no momento da análise de título apresentado. A presente certidão é valida por 30 (trinta) dias (Art. 764 do Código de Normas).

Luís Eduardo Magalhães-BA, 14 de maio de 2025.

Emolumentos R$ 54,93 - Taxa de Fiscal R$ 39,01 - FECOM R$ 15,01 - PGE R$ 2,18 - FMMPBA R$ 1,14 - Def. Pública R$ 1,46

96.834

*Pedido nº:* ***96.834***
*Daje:* ***3494.2.304308***

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
**3494.AB306244-4**
**AO9E7AJF5Z**
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Certidão expedida em ***14/05/2025*** . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

KSC

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QUJTZ-HB86Y-G233X-89Z8D.

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: QUJTZ-HB86Y-G233X-89Z8D

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

KANANDA DOS SANTOS CASCIANO (CPF 064.321.475-57)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QUJTZ-HB86Y-G233X-89Z8D

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QUJTZ-HB86Y-G233X-89Z8D.