REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Comarca de Itamaraju - Estado da Bahia

ANO 2023

FICHA 01

Belª Etiene Rodrigues de Queiroz Ramos
Oficiala

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2 | MATRÍCULA 10480 | DATA 18.07.2023

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: O imóvel urbano localizado na Avenida Buritis, nº 81 (Lotes 07 e 08 Quadra H), Condomínio Real Park Residencial, Bairro Liberdade, Itamaraju - Bahia, a frente inicia partindo da lateral esquerda em linha reta com 18,00 m, sofre uma pequena deflexão angular medindo 3,15 m; 20,00 m nos fundos por 20,30 m, na lateral esquerda e 19,27 m, na lateral direita, perfazendo um total de **414,94 m²** (quatrocentos e quatorze metros e noventa e quatro centímetros quadrados). **Perímetro: 80,72 m,** limitando-se frente com a Avenida Buritis, fundo com os lotes 12 e 13 da quadra H, lado direito com a Rua Gameleira e lado esquerdo com o lote 06 da quadra H. **DESCRIÇÃO DO PERIMETRO:** Inicia-se no ponto –P-01 definido pelas coordenadas N: 8.114.110,739 m e E: 445.888,728 m, confrontando com Av. Buritis, agora confrontando com Av. Buritis; deste segue até o ponto –P-02 definido pelas coordenadas N: 8.114.104,748 m e E: 445.896,732 m, com azimute de 126º48'35" e distância de 10,00 agora confrontando com Av. Buritis; deste segue até o ponto –P-03 definido pelas coordenadas N: 8.114.099,957 m e E: 445.903,135 m, com azimute de 126º48'35" e distância de 8,00 agora confrontando com Av. Buritis; deste segue até o ponto –P-04 definido pelas coordenadas N: 8.114.097,154 m e E: 445.903,536 m, com azimute de 171º51'38" e distância de 3,15 agora confrontando com Rua Gameleira; deste segue até o ponto –P-05 definido pelas coordenadas N: 8.114.081,744 m e E: 445.891,961 m, com azimute de 216º54'41" e distância de 19,27 agora confrontando com Lote 13-Quadra H; deste segue até o ponto –P-06 definido pelas coordenadas N: 8.114.088,124 m e E: 445.884,247 m, com azimute de 309º35'32" e distância de 10,01 agora confrontando com Lote 12-Quadra H; deste segue até o ponto –P-07 definido pelas coordenadas N:8.114.094,504 m e E: 445.876,533 m, com azimute de 309º35'32" e distância de 10,01 agora confrontando com Lote-06-Quadra H; deste segue até o ponto –P-01 definido pelas coordenadas N: 8.114.110,739 m e E: 445.888,728 m, com azimute de 36º54'46" e distância de 20,30. O perímetro acima descrito encerra uma área de 414,94 m². Responsável Técnico, Maurice Costa Ferreira – Engenheiro Civil/Técnico em Agrimensura CREA: 050.770.501-7, TRT: BA20230474007, devidamente quitada, documentos arquivados neste Cartório. Inscrito no CIM sob o nº 25.695. Inscrição Municipal 01.05.141.0080.001. **PROPRIETÁRIA:** CAMARA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 23.675.156/0001-78, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Travessa Liberdade, s/nº, bairro Liberdade, Itamaraju, Bahia. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrículas 9.269 e 9.270 de 18.01.2019, deste Cartório. Abertura de matrícula, mediante requerimento do interessado. PROTOCOLO: Prenotação nº 41125, datada de 13 de julho de 2023. DAJE nº 038496, série 002, Emolumentos R$ 9,85 – Taxa Fiscal R$ 7,00 – FECOM R$ 2,69 – PGE R$ 0,39 – FMMPBA R$ 0,20 -Def. Pública R$ 0,27 - valor total R$ 20,40. Selo 2580.AB049436-0. Itamaraju, 18 de julho de 2023.
Oficiala

Av. 1-10480 - PROTOCOLO: Prenotação nº 41125, datada de 13 de julho de 2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procede-se a esta averbação, para constar que o Instrumento Particular de Convenção de Condomínio, datado de 07 de fevereiro de 2018, do CONDOMÍNIO REAL PARK RESIDENCIAL, foi registrado neste Cartório no Livro 3 - Registro Auxiliar, sob o nº 4.046 em 18.01.2019, conforme dispõe Art. 9º, parágrafo 3º, alíneas "a" à "m" da Lei 4.591 de 16.12.1964, **averbado sob nº 1, da matrícula 9.269, livro 2 e 1, da matrícula 9.270, livro 2, em 18.01.2019**. DAJE nº 038443, série 002, 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 pago R$ 62,38 e DAJE complementar nº 038497, série 002, Emolumentos R$ 12,78 – Taxa Fiscal R$ 9,07 – FECOM R$ 3,49 – PGE R$ 0,51 – FMMPBA R$ 0,26 - Def. Pública R$ 0,35 - valor pago R$ 26,46. Selo 2580.AB049438-6. Itamaraju, 18 de julho de 2023.

Continua no Verso.

Oficiala Fatima Rodrigues de Souza Ramos

R. 2-10480 - PROTOCOLO: Prenotação nº 41514, datada de 13 de novembro de 2023. **TÍTULO:** Venda e Compra - SFH, mútuo e Alienação Fiduciária. **TRANSMITENTE:** CAMARA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada, representada pelo socio administrador, Marcelino Antonio Roza, CNH nº 009 17191826 DETRAN-BA, CPF nº 780.899.725-00, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado em Av Uirapuru, nº 202, casa, Bela Vista, Teixeira de Freitas-Bahia. **ADQUIRENTE:** RAFAEL CARVALHO NEVES ALMEIDA, CNH nº 03674521807 Detran/BA, CPF nº 010.540.255-92, brasileiro, solteiro, empresário, re- sidente e domiciliado na Av Buritis, nº 90, Real Park, Itamaraju-Bahia. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular nº 1.4444.2202625-8, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei nº 4.380/19 64, celebrado em 09 de novembro de 2023. **IMÓVEL:** O imóvel objeto desta matrícula. **VALOR:** R$ 240.000, 00. **FORMA DE PAGAMENTO:** Pago à vista, sendo R$ 192.000,00 creditado na conta do vendedor, após o registro do contrato e R$ 48.000,00 por recursos próprios. **CONDIÇÕES:** As demais condições constam do Contrato. Emitida DOI. Consulta de indisponibilidade arquivada eletronicamente. Código Hash: ebd1.8f79.7c8d.d0 93.89b4.9547.ae6f.8fac.7cca.53ef, Código Hash: aca8.eb3c.7f51.3f1c.9cd8.10e7.a92a.931e.f4c7.33fd. DAJE nº 040928, série 002, Emolumentos R$ 112,94 – Taxa Fiscal R$ 80,20 – FECOM R$ 30,86 – PGE R$ 4,49 – FMMPBA R$ 2,34 – Def. Pública R$ 3,00 – valor pago R$ 233,83 e DAJE complementar nº 040927, série 002, Emolumentos R$ 482,81 – Taxa Fiscal R$ 342,86 – FECOM R$ 131,95 – PGE R$ 19,19 – FMMPBA R$ 10,00 – Def. Pública R$ 12,79 - valor pago R$ 999,60. Selo 2580.AB051651-7. Itamaraju, 17 de novembro de 2023.
Oficiala Fatima Rodrigues de Souza Ramos

R. 3-10480 - PROTOCOLO: Prenotação nº 41514, datada de 13 de novembro de 2023. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** RAFAEL CARVALHO NEVES ALMEIDA, qualificado no R.2. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto Vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, representada no ato pelo procurador substabelecido Adriano Martins Ribeiro, RG nº 1537763903 SSP-BA, CPF nº 050.156.085-86, brasileiro, solteiro, economiário, residente em Itamaraju-Bahia. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular nº 1.4444.2202625-8, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei nº 4.380/1964, celebrado em 09 de novembro de 2023. **VALOR FINANCIADO:** R$ 906.499,99, sendo R$ 240.000,00 a compra e venda do terreno e 666.499,99 destinado a construção. **PRAZO:** 369 meses. **TAXA DE JUROS:** nominal 10.0262% ao ano e efetiva 10.5000% ao ano. **JUROS MORATÓRIOS:** A razão de 0,033% por dia de atraso. **MULTA MORATÓRIA:** 2%. **FORMA DE PAGAMENTO:** Amortizado em 369 prestações mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema PRICE, no valor inicial de R$ 8.222,87, vencendo-se a primeira em 12/12/ 2023. **OBJETO DA GARANTIA:** Em alienação fiduciária, o imóvel objeto desta matrícula. **VALOR DA GARANTIA:** Avaliado para fins de venda em público leilão em R$ 1.296.000,00. **CONDIÇÕES:** As demais condições constam do Contrato. DAJE nº 040768, série 002, Emolumentos R$ 1.789,52 – Taxa Fiscal R$ 1.270,82 – FECOM R$ 489,06 – PGE R$ 71,14 – FMMPBA R$ 37,05 – Def. Pública R$ 47,43 - valor pago R$ 3.705,02 e DAJE complementar nº 040873, série 002, Emolumentos R$ 222,86 – Taxa Fiscal R$ 158,26 – FECOM R$ 60,90 – PGE R$ 8,86 – FMMPBA R$ 4,61 – Def. Pública R$ 5,91 - valor pago R$ 461,40. Selo 2580.AB051 649-5. Itamaraju, 17 de novembro de 2023.
Oficiala Fatima Rodrigues de Souza Ramos

Av. 4-10480 - PROTOCOLO: Prenotação nº 43109, datada de 18 de fevereiro de 2025. **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.** Por requerimento firmado em 18 de fevereiro de 2025, procede-se a esta averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construída uma casa residencial de nº 81, com as seguintes características: **EDIFICAÇÃO:** a frente inicia partindo da lateral direita em linha reta medindo 7,14 m, sofre deflexão de ângulo reto medindo 1,45 m, daí segue com outra deflexão de ângulo reto medindo 9,35 m, forma outra deflexão de ângulo reto que se prolonga por mais 1,40 m, daí segue em linha reta até a lateral esquerda medindo 1,95 m; o fundo inicia partindo da lateral direita medindo 8,55 m, sofre deflexão de ângulo reto medindo 2,70 m, sofre outra deflexão de ângulo reto medindo 0,85 m, volta a formar deflexão de ângulo reto que se prolonga por mais 3,50 m, daí segue em linha reta até encontrar com a lateral esquerda medindo 9,07 m; a lateral esquerda inicia em linha reta medindo 3,10m, sofre deflexão de ângulo reto medindo 2,10 m, forma nova deflexão de mesmo ângulo medindo 3,00 segue com outra deflexão de ângulo reto por mais 2,10m, daí segue em linha reta até o fundo medindo 5,60 m; a lateral direita inicia em linha reta medindo 3,85 m, sofre deflexão de ângulo reto medindo 0,60 m, forma outra deflexão de mesmo ângulo medindo 1,40 m, volta a formar deflexão de ângulo reto

Continua na ficha 02.

CNM: 140160.2.0010480-69

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Comarca de Itamaraju - Estado da Bahia

ANO 2025

FICHA 02

Belª Etiene Rodrigues de Queiroz Ramos
Oficiala

REGISTRO GERAL - LIVRO Nº 2 | MATRÍCULA 10480 | DATA 20.02.2025

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Continuação da Ficha 02.

medindo 0,60 m, daí segue em linha reta até o fundo medindo 12,59 m, perfazendo uma área edificada de **276,60 m²** (duzentos e setenta e seis metros e sessenta centímetros quadrados). Construída sobre base de concreto, paredes em lajotas, piso em cerâmica, coberta com laje e telha metálica. **Divisões:** 01 garagem, 01 sala, 03 suítes, 01 suíte máster com closet, 01 escritório, 01 cozinha gourmet, 01 varanda gourmet, 01 área de circulação, 01 depósito, 01 área de aberta, 01 área de serviço, 01 lavabo e 01 piscina com deck, avaliada em R$ 906.499,99, tudo em conformidade com a certidão de lançamento emitida em 20 de fevereiro de 2025, assinada por Márcio Ribeiro Lima – Diretor de Departamento de Tributação, Arrecadação e Fiscalização e Naedson de Araújo Gonçalves – Secretário Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Itamaraju, que juntamente com Alvará de Licença nº 053/2023, expedido em 11.08.2023, Alvará de Habite-se nº 085/2024 emitido em 27.11.2024, Certidão Negativa Municipal nº 245/2025, emitida em 21.02.2025. Projeto arquitetônico - Responsáveis Técnicos - Carolinne Souza Ramos, Engenheira Civil, RNP: 0518188744, ART nº BA20230519046 e Talles Jeronimo Soares Nascimento, Engenheiro Civil, RNP: 0518535835, ART nº BA20230506423, devidamente quitada. Documentos arquivados nesta Serventia. DAJE Emissor 2580, Série 002, Número 049270, Emolumentos R$ 33,07 – Taxa Fiscal R$ 23,49 – FECOM R$ 9,04 – PGE R$ 1,31 – FMMPBA R$ 0,68 – Def. Pública R$ 0,89 – Valor R$ 68,48 e DAJE Complementar Emissor 2580, Série 002, Número 049325, Emolumentos 4.385,22 – Taxa Fiscal R$ 3.114,14 – FECOM R$ 1.198,45 – PGE R$ 174,32 – FMMPBA R$ 90,79 – Def. Pública R$ 116,22 – Valor R$ 9.079,14. Selo Digital nº 2580.AB059779-7. Itamaraju, 20 de fevereiro de 2025.
Oficiala

Av. 5-10480 - PROTOCOLO: Prenotação nº 45263, datada de 04 de setembro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. Conforme Ofício nº 702465/2026, expedido em 28 de agosto de 2026, instruído com Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI datado de 28/08/2026, assinado por Milton Fontana – Gerente de Centralizadora, CESAV-CN Suporte à Adimplência/FL, nos termos do § 7º, art. 26 da Lei nº 9.514/1997, considerando o decurso de prazo legal, sem purgação do débito pelo devedor RAFAEL CARVALHO NEVES ALMEIDA, já qualificado, devidamente notificado na forma prevista em Lei, fica constando a **consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em favor da Credora Fiduciária** CAIXA ECONÔNIMA FEDERAL, também já qualificada, no valor de R$ 1.344.055,50, foi recolhido o **ITBI**, conforme documentos acostado e arquivados nesta Serventia. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB com resultado Positivo. Código Hash: nsupsm90jx, arquivada eletronicamente. DAJE, Emissor 2580, Série 002, Número 061886, Emolumentos R$ 34,54 - Taxa Fiscal R$ 24,53 - FECOM R$ 8,72 - PGE R$ 1,37 - FMMPBA R$ 0,71 - Def. Pública R$ 0,94 – FEURB R$ 0,71 – Valor R$ 71,52 e DAJE Complementar, Emissor 2580, Série 002, Número 062163, Emolumentos R$ 5.503,85 - Taxa Fiscal R$ 3.908,53 - FECOM R$ 1.390,21 - PGE R$ 218,79 - FMMPBA R$ 113,95 - FEURB R$ 113,95 - Def. Pública R$ 145,86 – Valor R$ 11.395,14. Selo Digital nº 2580.AB070945-5. Itamaraju, 16 de setembro de 2026.
Oficiala

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ITAMARAJU – BAHIA

ETIENE RODRIGUES DE QUEIROZ RAMOS – OFICIALA
LUARA FÉLIX DE ALMEIDA SOUZA – SUBSTITUTA

ASSINADO DIGITALMENTE
ETIENE RODRIGUES DE QUEIROZ RAMOS
A conformidade com a assinatura pode ser verificada em: https://serpro.gov.br/assinador-digital
Serpro

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – NEGATIVA DE ÔNUS

Certifico, e dou fé, que a presente cópia é uma reprodução autêntica, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015, de 31/12/1973, estando o imóvel livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais ou convencionais.

Certidão assinada digitalmente.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2580.AB071147-6
OCJSDU5QHT
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$ 1,19
Total: R$ 118,78 Daje: 2580-002-62415

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 17:20:14 horas do dia 28/09/2026.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.
Pedido Nº 26012