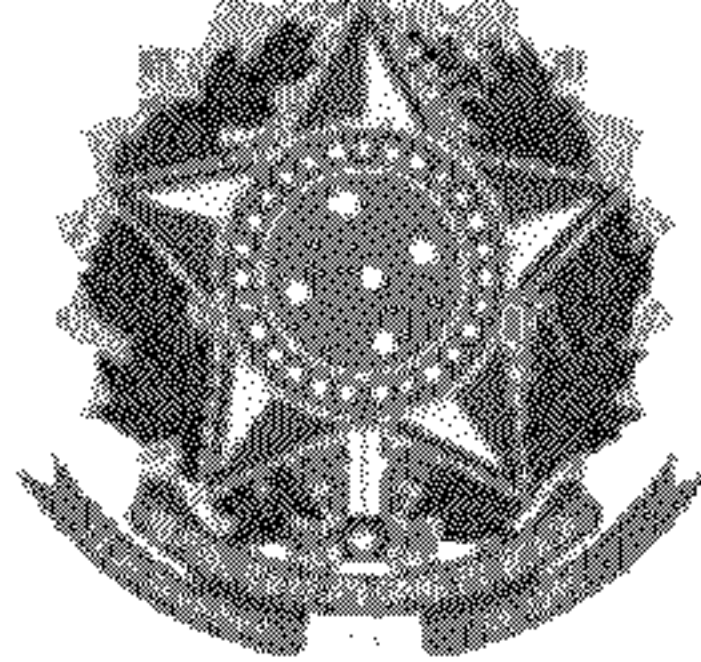




Circunscrição de Bom Jesus da Lapa/BA
Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas
João Henrique Silveira Leite – Oficial de Registro Interino

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada que, consultando o arquivo e o sistema informatizado deste Ofício de Registro de Imóveis de Bom Jesus da Lapa/BA, encontrei o registro da Matrícula abaixo descrita:

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BOM JESUS DA LAPA – BA

MATRÍCULA

-23.371-

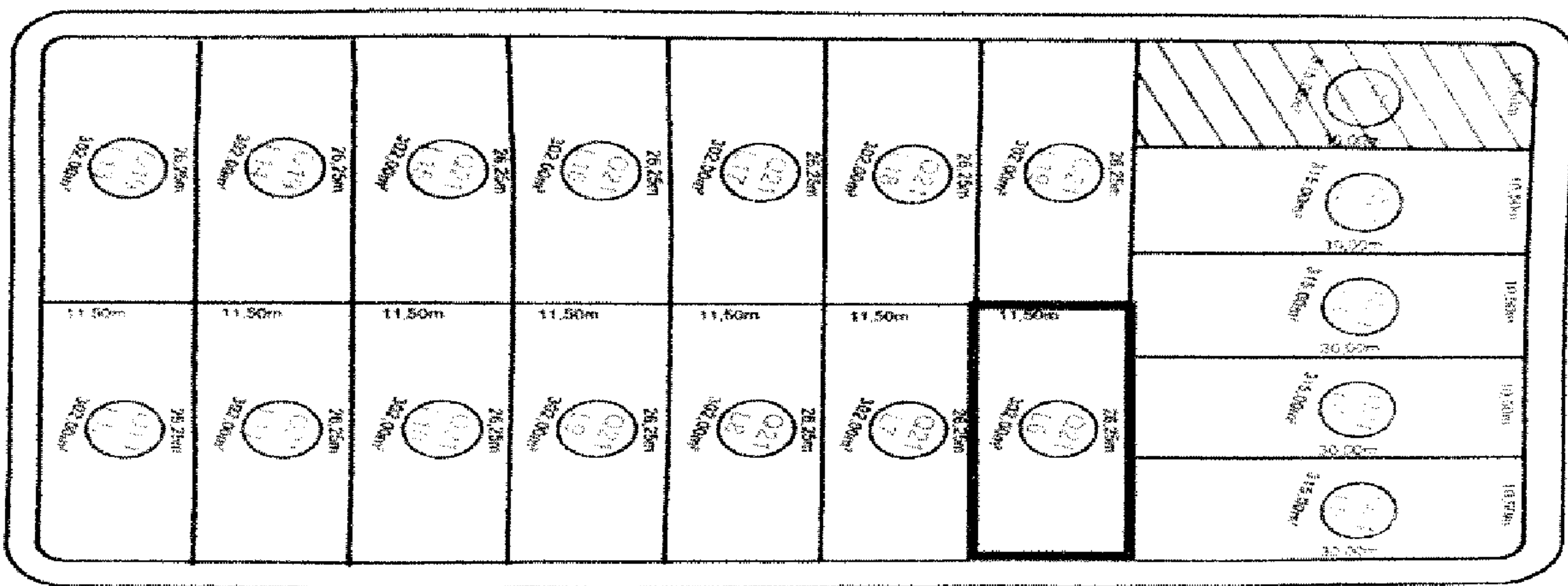
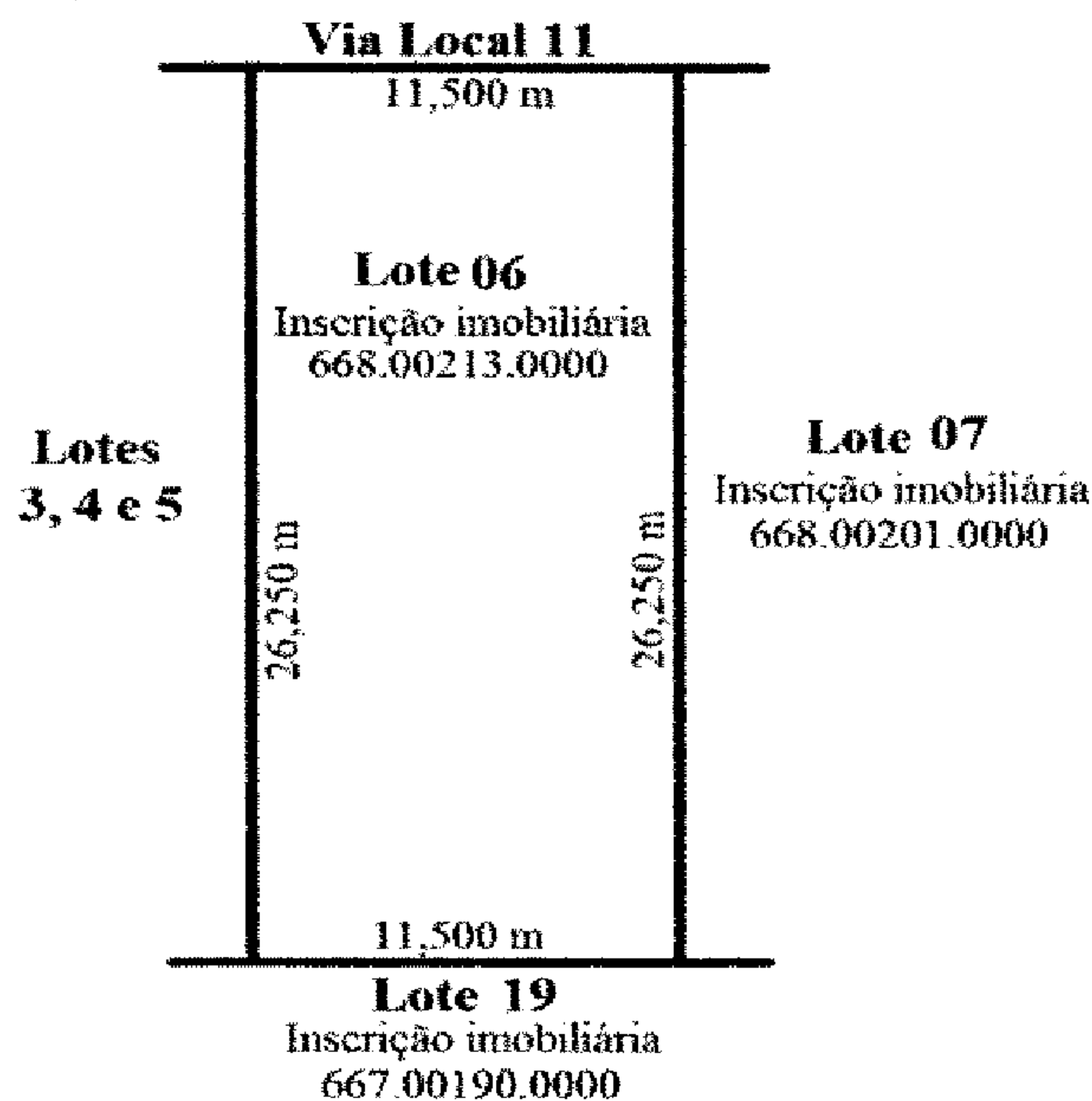
FICHA

-1-Frente-

Bom Jesus da Lapa: 19 de janeiro de 2018.



IMÓVEL: Lote urbano nº 6, da quadra 21, do Loteamento São Conrado, localizado na Via Local 11, nº predial 213, Bairro São Conrado, no município de BOM JESUS DA LAPA/BA, medindo 11,50 m (onze metros e cinquenta centímetros) de frente, 11,50 m (onze metros e cinquenta centímetros) de fundo, 26,25 m (vinte e seis metros e vinte e cinco centímetros) do lado direito, 26,25 m (vinte e seis metros e vinte e cinco centímetros) do lado esquerdo, perfazendo uma área total de **302,00 m² (trezentos e dois metros quadrados)**, com as seguintes confrontações: na **Frente**, com a Via Local 11; do **Lado Direito**, com o lote urbano nº 7 (inscrição imobiliária nº 668.00201.0000); do **Lado Esquerdo**, com os lotes urbanos nº 3, 4 e 5; e, no **Fundo**, com o lote urbano nº 19 (inscrição imobiliária nº 667.00190.0000).



continua no verso

-1vº-

SEM BENFEITORIA.

Cadastro urbano: Inscrição imobiliária nº 668.00213.0000.

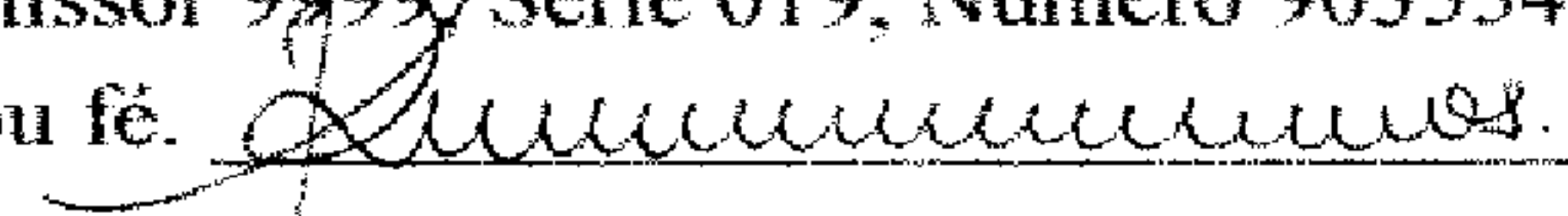
Título anterior: Escritura pública s/n, Livro 044, fls. 170, lavrada no Tabelionato de Notas de Paratinga/BA, em 28/09/2012 (R-1 - 17.929).

PROPRIETÁRIO: MRV PATRIMONIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, sociedade empresária limitada, nacional, inscrita no CNPJ sob nº 09.466.599/0001-28, com sede na Avenida Agenor Magalhães, nº 726/01, Bairro Amaralina, no município de Bom Jesus da Lapa/BA.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 17.929, Livro 2-CZ, fls. 101; Livro 2-DA, fls. 127; Livro 2-DC, fls. 159; Livro 2-DI, fls. 036; Livro 2-DO, fls. 173; Livro 2-DP, fls. 065; e, Livro 2-EF, fls. 076.

PROTOCOLO: Prenotação nº 41.291, datada de 18/12/2017.

Abertura de matrícula, mediante requerimento do interessado (art. 942, inc. IV, CNP/BA). DAJE: Emissor 9999, Série 019, Número 903554, Valor R\$ 15,00. Selo Digital nº 1373.AB020214-8.

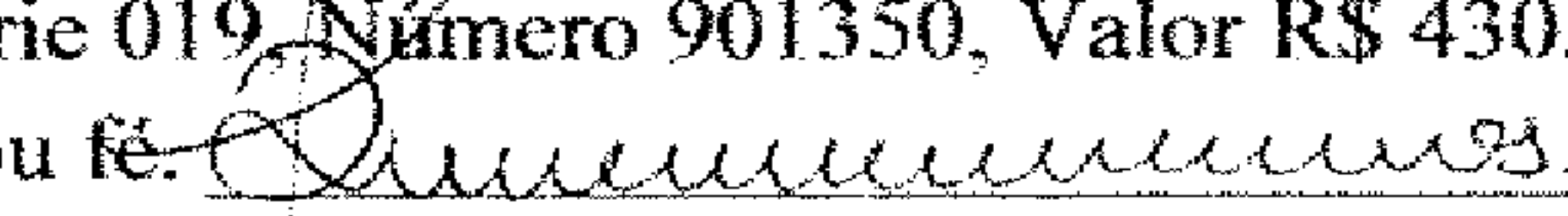
Dou fé.  Juliana de Melo de Ramos, Oficial de Registro Substituta.

R-1 - 23.371. Bom Jesus da Lapa/BA, 19 de janeiro de 2018. **Compra e Venda.**

Transmitente(s): MRV PATRIMONIAL LTDA, já qualificada.

Adquirente(s): CELSO FERNANDES DE SOUSA NETO, brasileiro, motorista, portador da carteira de identidade (RG) nº 14.018.131-86, expedida pela SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 057.948.925-60, e seu cônjuge, LUANA SILVA DOS SANTOS FERNANDES, brasileira, vendedora, portadora da carteira de identidade (RG) nº 20.907.832-49, expedida pela SSP/BA, inscrita no CPF sob nº 030.398.715-44, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme assento de casamento sob nº 9.008, fls. 108, do Livro B-21, registrado no Registro Civil das Pessoas Naturais de Bom Jesus da Lapa/BA, em 06/11/2015 (matricula nº 012690 01 55 2015 2 00021 108 0009008 72), residentes e domiciliados na Rua do SAAE, nº 24, Bairro Nova Brasília, no município de Bom Jesus da Lapa/BA.

Nos termos da escritura pública sob nº de ordem 266, Livro 18, fls. 75/76, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Paratinga/BA, em 14/12/2017, a Transmitente **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula para os Adquirentes. Valor do imóvel atribuído pela Fazenda Pública: R\$ 20.000,00. Valor do ITBI: R\$ 600,00, conforme Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 2923566, datado de 07/12/2017 (alíquota de 3%). **Elementos constantes do título:** a) valor da transação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). b) forma de pagamento: à vista, tendo havido a quitação integral do preço. **Demais elementos constantes do título.** Protocolo nº 41.291, datado de 18/12/2017. DAJE: Emissor 9999, Série 019, Número 901350, Valor R\$ 430,00. Selo Digital nº 1373.AB020214-8.

Dou fé.  Juliana de Melo de Ramos, Oficial de Registro Substituta.

R-2 23.371. Bom Jesus da Lapa/BA, 04 de julho de 2024. **Compra e Venda.**

Transmitente(s): CELSO FERNANDES DE SOUSA NETO e LUANA SILVA DOS SANTOS FERNANDES, já qualificado(s).

Adquirente(s): PABLO HEBERTE DE AMORIM FERREIRA, brasileiro, contador, natural de Bom Jesus da Lapa/BA, nascido em 28/03/1987, filho de Adalberto Junior Oliveira Ferreira e de Marivalda de Amorim Ferreira, portador da carteira de identidade (RG) nº 1364839415, expedida pela

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

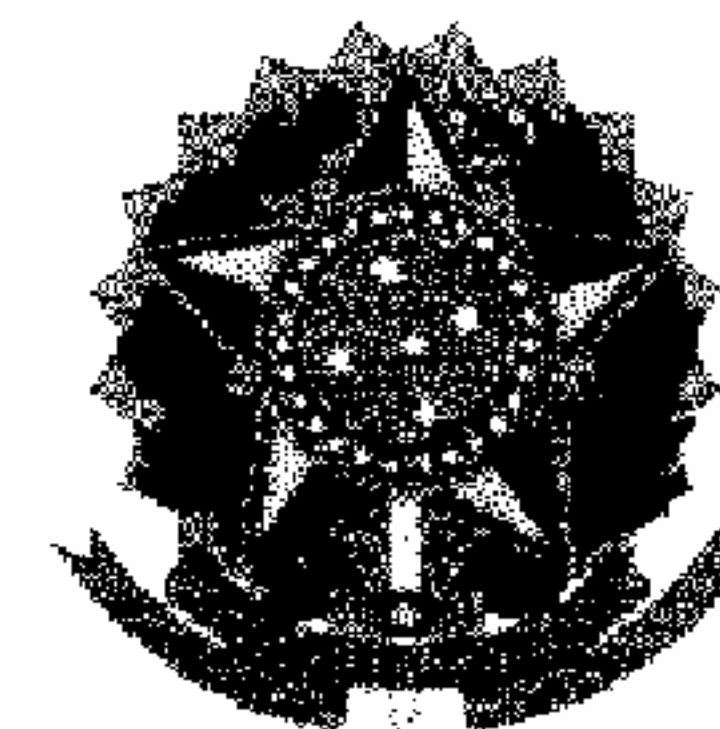
-23.371-

FICHA

-2-Frente-

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BOM JESUS DA LAPA – BA



Bom Jesus da Lapa: 04 de julho de 2024.

SSP/BA, registrado na carteira nacional de habilitação (CNH) nº 05066876944, expedida pelo DETRAN/BA em 28/01/2021, inscrito no CPF sob nº 025.009.705-23, e seu cônjuge, **NATHALIA DE JESUS FERREIRA**, brasileira, auxiliar administrativa, natural de Planaltina/DF, nascida em 21/04/1991, filha de Gildo Vieira Carlos e de Luciene de Jesus Mendes Vieira, portadora da carteira de identidade (RG) nº 2751351, expedida pela SSP/DF, registrada na carteira nacional de habilitação (CNH) nº 05533060164, expedida pelo DETRAN/BA em 12/04/2022, inscrita no CPF sob nº 026.493.791-03, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme assento de casamento sob nº 12.537, fls. 237, do Livro B-42, registrado no Registro Civil das Pessoas Naturais de Sobradinho/DF, em 23/07/2009 (matrícula nº 021006 01 55 2009 2 00042 237 0012537 80), residentes e domiciliados na Rua B, nº 349, Bairro Recanto da Lagoa, no município de Bom Jesus da Lapa/BA.

Nos termos da escritura pública de compra e venda sob nº de ordem 2.804, fls. 145/147, Livro 47-A, lavrada no Tabelionato de Notas de Bom Jesus da Lapa/BA em 07/06/2024, o(s) Transmitente(s) **vendeu(ram)** o imóvel objeto desta matrícula para o(s) Adquirente(s). Valor de avaliação do imóvel pela Fazenda Pública: R\$ 35.000,00. Valor do ITBI: R\$ 525,00, conforme guia de arrecadação nº 4653354, datado de 03/06/2024 (alíquota de 1,5%). **Elementos constantes do título:** a) Valor do negócio jurídico: **R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais)**. b) Forma de pagamento: à vista e em espécie, em moeda corrente nacional, tendo havido a quitação integral do preço. c) Encargos financeiros: não consta. d) Outros elementos do negócio jurídico: não consta. **Demais elementos constantes do título.** Protocolo nº 57.681, datado de 13/06/2024. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 110793, Valor R\$ 762,56. Selo Digital nº 1373.AB116690-0.

Dou fé. Assinado eletronicamente (registrodeimoveis.org.br): Código de validação: AMFYA-BW7HF-RGYMH-PN6SP. Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.

AV-3 – 23.371. Bom Jesus da Lapa/BA, 04 de julho de 2024. **Construção de Benfeitoria.**

Nos termos do requerimento firmado em Bom Jesus da Lapa/BA datado de 13/06/2024, assinado digitalmente na mesma data, promove-se a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula ocorreu a **construção da benfeitoria** seguinte: **Casa residencial, edificada em alvenaria de blocos cerâmicos, estrutura de concreto armado, sendo revestida de laje e coberta com telhas fibrocimento, com a seguinte descrição:**

Pavimento Térreo	Área
1 (uma) sala de estar (<i>living</i> /TV)	16,28 m ²
1 (uma) cozinha	16,28 m ²
1 (um) dormitório com banheiro privativo (<i>suíte</i>)	29,64 m ²
1 (um) dormitório simples	17,52 m ²
1 (um) dormitório simples	15,33 m ²

continua no verso

1 (um) banheiro social	4,55 m²
1 (um) hall	4,50 m²
1 (uma) garagem	23,79 m²
1 (uma) lavanderia	6,84 m²
Área Total Construída	158,00 m²

[illegible]

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

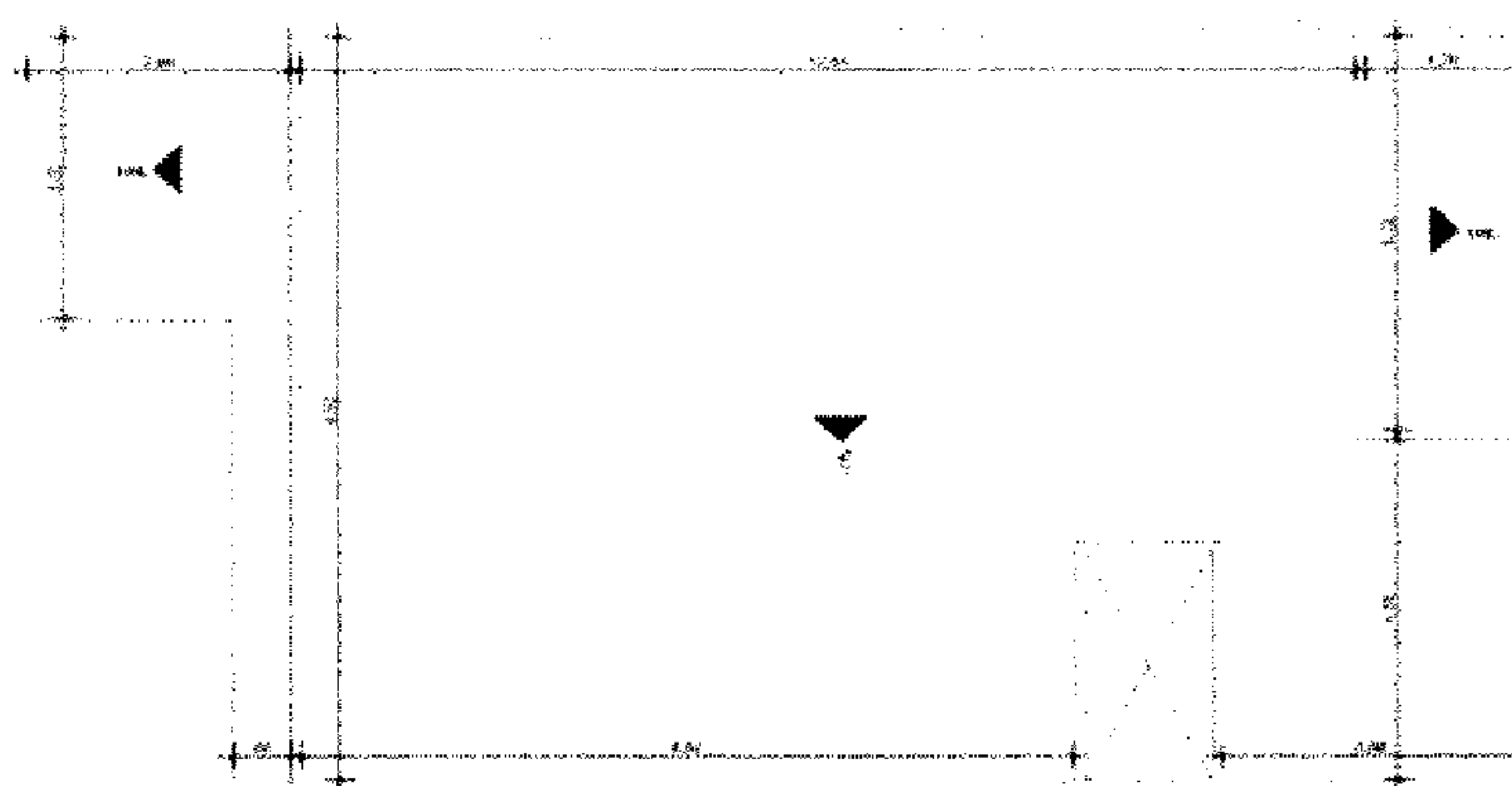
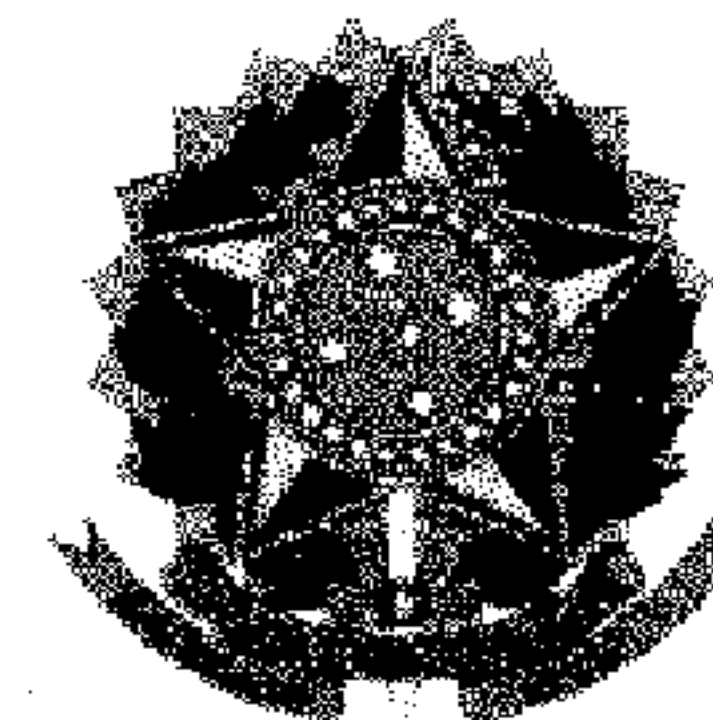
FICHA

-23.371-

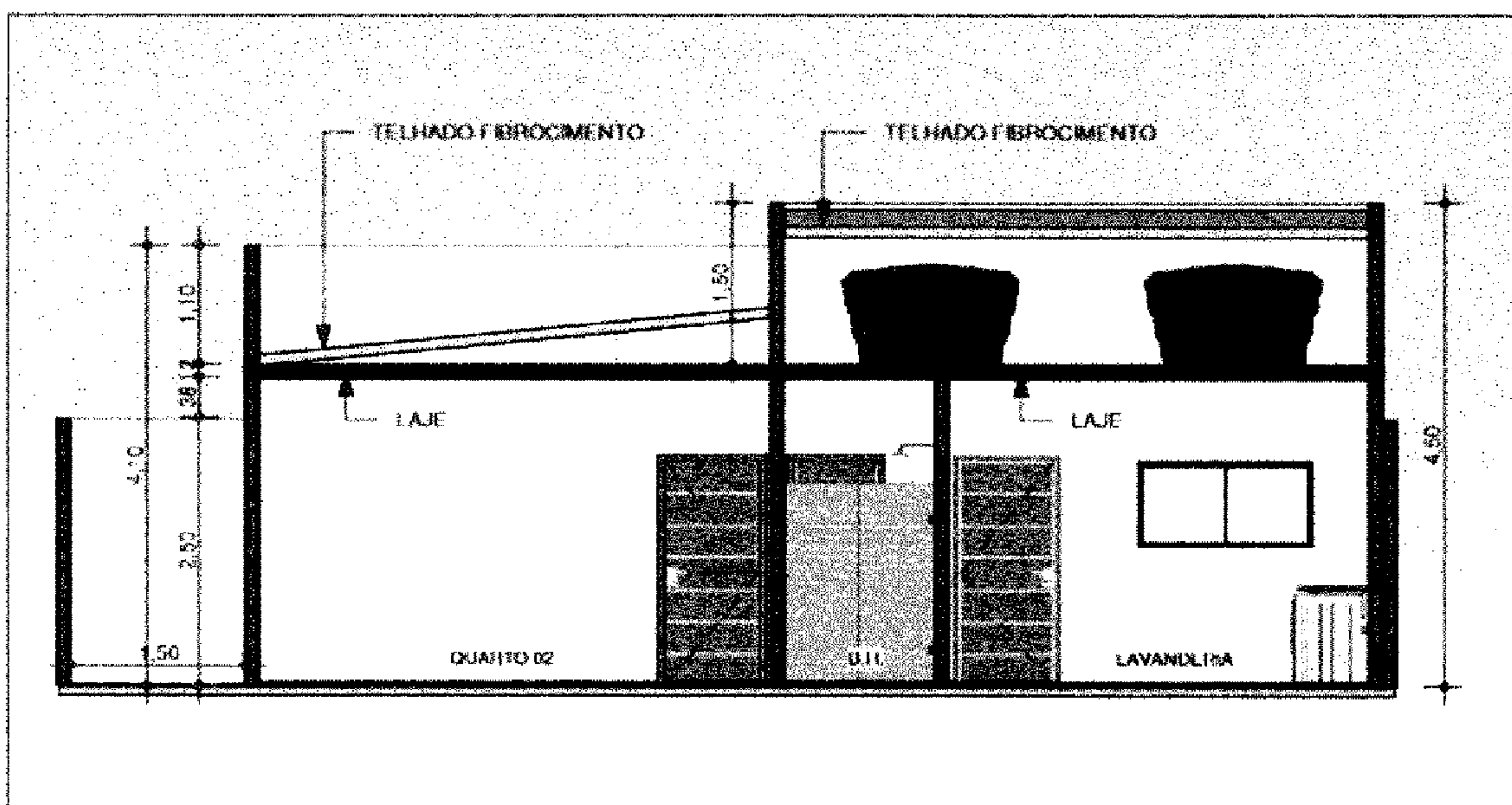
-3-Frente-

BOM JESUS DA LAPA – BA

Bom Jesus da Lapa: 04 de julho de 2024.



3 COBERTURA



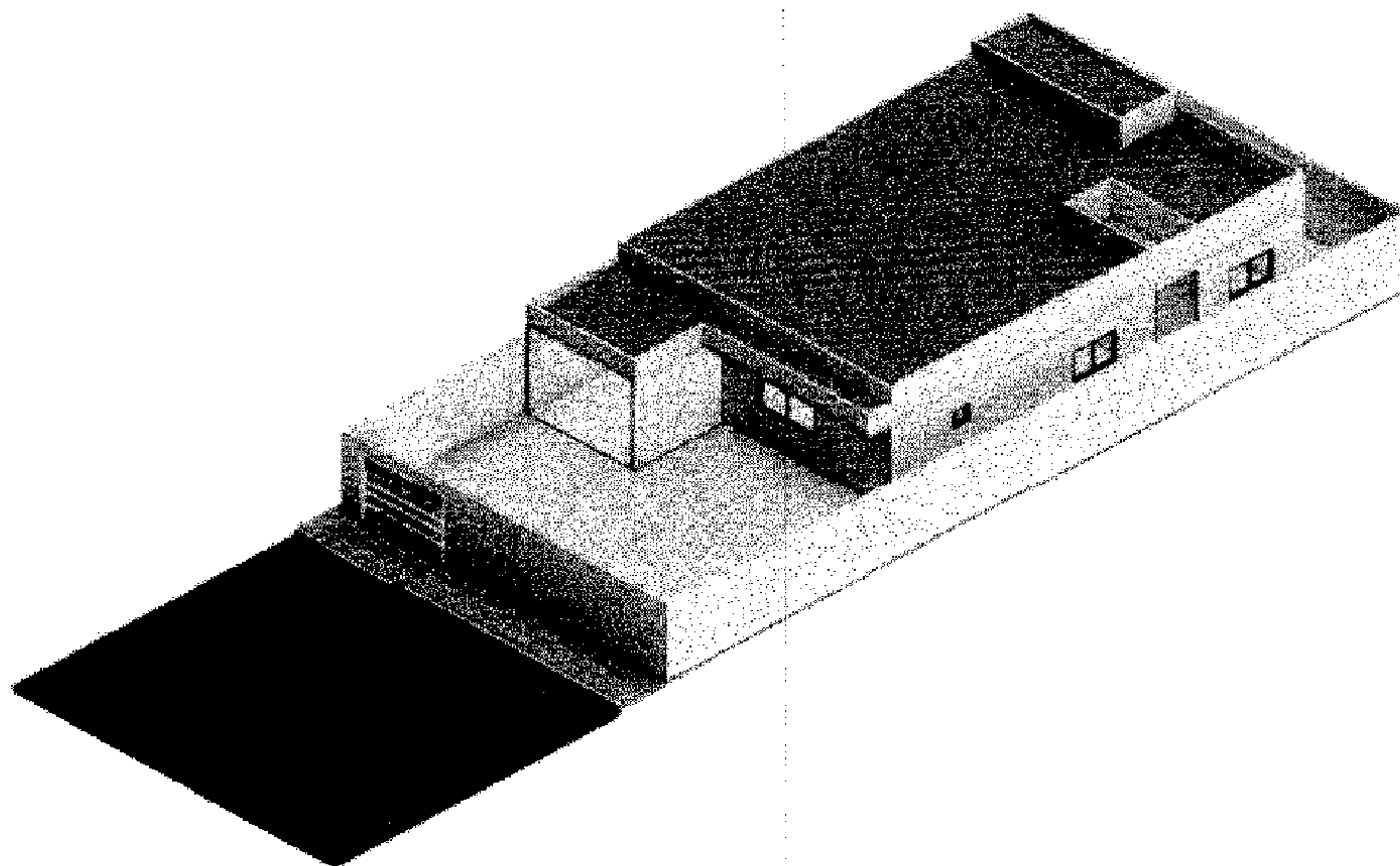
4

CORTE A

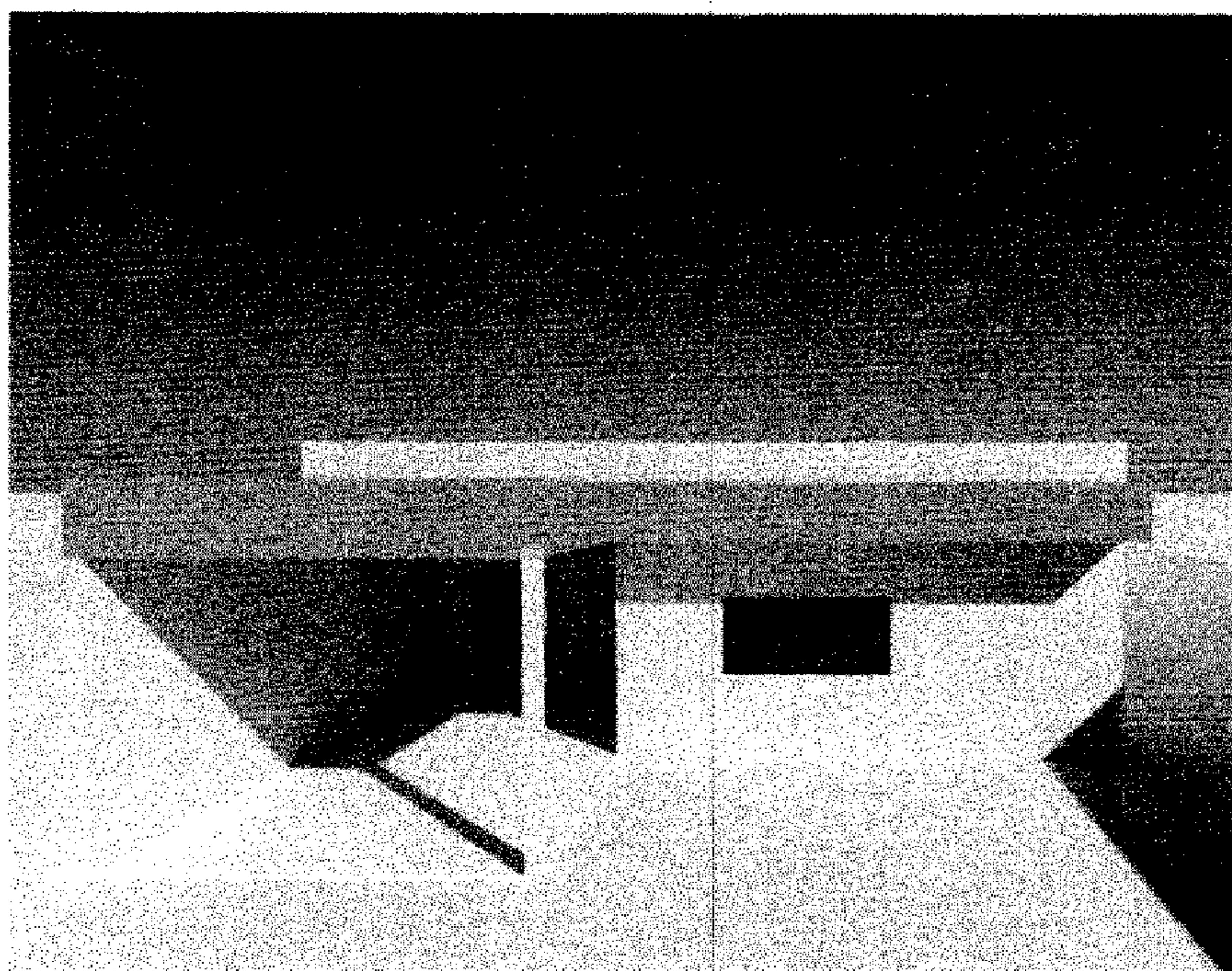
1 : 75

continua no verso

-3vº-



5 VISTA 3D



6 FACHADA 3D
1 : 1

Declarações e documentos: a) Valor de avaliação: R\$ 196.765,65 (cento e noventa e seis mil, setecentos e sessenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), conforme certidão de valor venal s/n, expedida pelo Setor de Tributos da Secretaria de Finanças e Planejamento da Prefeitura Municipal de

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

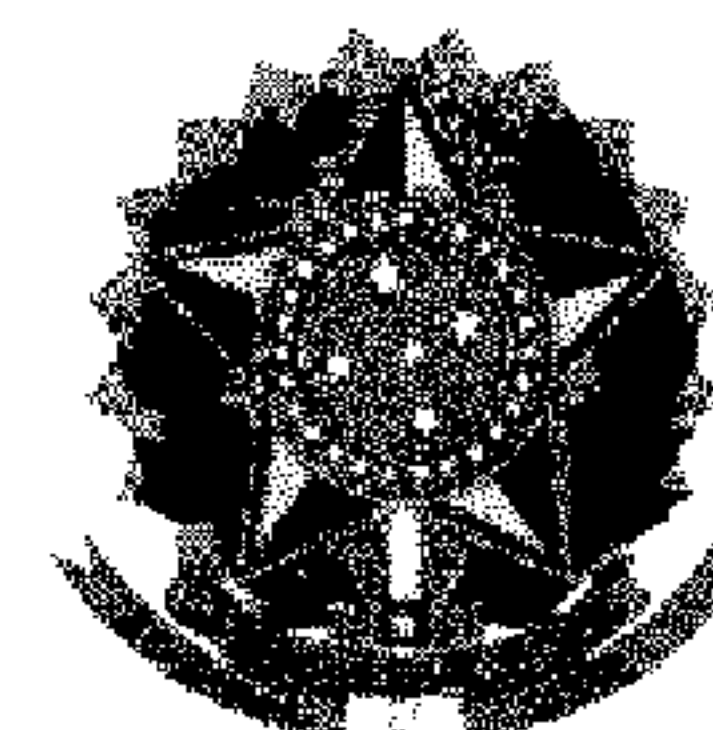
-23.371-

FICHA

-4-Frente-

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BOM JESUS DA LAPA – BA



Bom Jesus da Lapa: 04 de julho de 2024.

Bom Jesus da Lapa/BA, datada de 21/06/2024. **b)** Projeto arquitetônico residencial aprovado pelo Município de Bom Jesus da Lapa/BA em 13/06/2024, assinado por responsável técnico habilitado. **c)** Alvará de construção nº 6.374, expedido em 08/03/2024 (data de início da obra 08/01/2023). **d)** Carta de Habite-se nº 2.491, datada de 12/06/2024 (data de término da obra 12/06/2024). **e)** Não foi apresentada a Certidão Negativa do INSS, tendo sido declarado pelo interessado a sua dispensa (art. 1.255 e 1.295, §§ 1º e 2º, do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia; STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI nº 173-6/DF; STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI nº 394-1/DF; e, CNJ, Pedido de Providências PP nº 0001230.82.2015.2.00.0000). **f)** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº BA20240770674, emitida em 03/06/2024, por Rafael Vieira de Assunção, Engenheiro Civil, CPF 814.465.945-72, inscrito no CREA/BA sob nº 3000060868BA, registrado no RNP nº 0516977466. Protocolo nº 57.681, datado de 13/06/2024. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 111520, Valor R\$ 1.721,34. Selo Digital nº 1373.AB116690-0. Dou fé. Assinado eletronicamente (registrodeimoveis.org.br): Código de validação: AMFYA-BW7HF-RGYMH-PN6SP. Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.

R-4 - 23.371. Bom Jesus da Lapa/BA, 05 de setembro de 2024. **Compra e Venda.**

Transmitente(s): PLABO HEBERTE DE AMORIM FERREIRA e NATHALIA DE JESUS FERREIRA, já qualificado(s).

Adquirente(s): **VERA LUCIA LEAL DE SOUZA**, brasileira, diretora de empresa, solteira, maior, nascida em 25/11/1963, filha de Cassiana Leal de Souza, portadora da carteira de identidade (RG) nº 0711904812, expedida pela SSP/BA em 19/03/2014, inscrita no CPF sob nº 077.316.018-38, residente e domiciliada na Rua São Manoel, nº 5, Bairro João Paulo II, no município de Bom Jesus da Lapa/BA.

Nos termos do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, firmado em Bom Jesus da Lapa/BA, datado de 02/09/2024 (Contrato nº 1.4444.2381645-7), instrumento particular com efeito de escritura pública (art. 61, § 5º, da Lei Federal nº 4.380/64), o(s) Transmitente(s) **vendeu(ram)** o imóvel objeto desta matrícula para o(s) Adquirente(s). Valor do imóvel atribuído pela Fazenda Pública: R\$ 420.000,00. Valor do ITBI: R\$ 6.300,00, conforme Documento de Arrecadação Municipal (DAM) nº 4804814, datado de 03/09/2024 (alíquota de 1,5%). **Elementos constantes do título:** **a)** Valor da transação: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). **b)** Forma de pagamento: à vista, tendo havido a quitação integral do preço. **Demais elementos constantes do título.** Protocolo nº 58.490, datado de 03/09/2024. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 115179, Valor R\$ 1.939,20. Selo Digital nº 1373.AB120572-8.

Dou fé. Assinado eletronicamente (registrodeimoveis.org.br): Código de validação: 55V5P-KT39D-DBZV4-VYXAT. Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.

continua no verso

-4vº-

R-5 - 23.371. Bom Jesus da Lapa/BA, 05 de setembro de 2024. **Alienação Fiduciária.**

Devedor(es) Fiduciante(s): VERA LUCIA LEAL DE SOUZA, já qualificado(s).

Credor(es) Fiduciário(s): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, pessoa jurídica de direito privado, empresa pública federal, instituição financeira, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no município de Brasília/DF, por sua agência de Bom Jesus da Lapa/BA, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0784-80, situada na Avenida Duque de Caxias, nº 556, Centro, no município de Bom Jesus da Lapa/BA.

Nos termos do instrumento particular com efeito de escritura pública, descrito no R-4, o(s) Devedor(es) Fiduciante(s) **alienou(aram) fiduciariamente** o imóvel objeto da presente matrícula ao Credor Fiduciário, para a garantia da dívida abaixo descrita. **Elementos constantes do título:** **a)** Do título consta que o valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto desta matrícula é de R\$ 420.000,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Valor total da dívida/Financiamento concedido pela CEF: R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais); Recursos próprios: R\$ 84.000,00. **b)** Origem de recursos: SBPE. **c)** Sistema de amortização: Price - TR. **d)** Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 420.000,00. **e)** Prazo: amortização (meses): 236 meses; total (meses): 236 meses. **f)** Taxa de juros % a.a: nominal balcão: 9.5598; nominal reduzida: 9.4681; efetiva balcão: 9.9900; efetiva reduzida: 9.8900; Taxa de juros % a.m: nominal e efetiva 0.7966; nominal e efetiva 0.7890. **g)** Encargo mensal inicial: prestação (a+j) (taxa de juros balcão): R\$ 3.162,94; prestação (a+j) (taxa de juros reduzida): R\$ 3.142,90; taxa de administração (taxa de juros balcão): R\$ 25,00; taxa de administração (taxa de juros reduzida): R\$ 25,00; seguros (taxa de juros balcão): R\$ 609,48; seguros (taxa de juros reduzida): R\$ 609,48; total (taxa de juros balcão): R\$ 3.797,42; total (taxa de juros reduzida): R\$ 3.777,38. **h)** Vencimento do primeiro encargo mensal: 04/10/2024. **i)** Reajuste dos encargos: de acordo com o item 4 do título. **j)** Forma de pagamento na data da contratação: débito em conta corrente. **k)** Composição de renda: composição de renda inicial da devedora Vera Lucia Leal de Souza para pagamento do encargo mensal: comprovada: R\$ 21.292,11; não comprovada: R\$ 0,00. **l)** Para Cobertura Securitária: devedora: Vera Lucia Leal de Souza - Percentual 100,00%. **m)** Prazo de carência para expedição da intimação: 30 (trinta) dias, a contar do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **Demais elementos constantes do título.** Protocolo nº 58.490, datado de 03/09/2024. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 115180, Valor R\$ 1.291,15. Selo Digital nº 1373.AB120572-8. Dou fé. Assinado eletronicamente (registrodeimoveis.org.br): Código de validação: 55V5P-KT39D-DBZV4-VYXAT. Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.

AV-6 - 23.371. Bom Jesus da Lapa/BA, 05 de setembro de 2024. **Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).**

Devedor(es): VERA LUCIA LEAL DE SOUZA, já qualificado(s).

Credor(es): **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, já qualificada(s).

Instituição Custodiante: Não há.

Promove-se a presente averbação para constar a **emissão da Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)**, sob nº 1.4444.2381645-7, série 0924, vinculada à garantia real constante do Contrato nº 1.4444.2381645-7, descrita no R-5, expedida em Bom Jesus da Lapa/BA, em 02/09/2024, com as

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

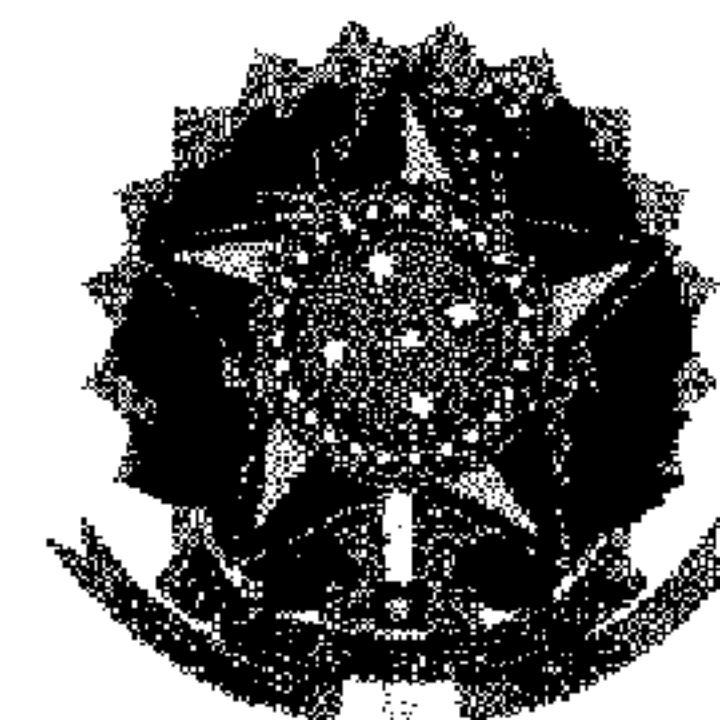
-23.371-

FICHA

-5-Frente-

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BOM JESUS DA LAPA – BA



Bom Jesus da Lapa: 05 de setembro de 2024.

especificações constantes abaixo. **Elementos constantes do título:** a) Forma de emissão: cartular. b) Condição de emissão: integral. c) Modalidade da garantia: alienação fiduciária. d) Valor do crédito: R\$ 336.000,00 (trezentos e trinta e seis mil reais). e) Valor da garantia: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais). f) Prazo: 236 meses. g) Vencimento do primeiro encargo: 04/10/2024. h) Valor da prestação/Total da parcela: R\$ 3.797,42, sendo, deste montante, R\$ 515,08, referente a seguro morte e invalidez permanente, e R\$ 94,40, referente a seguro de danos físicos ao imóvel. i) Taxa de juros (a.a.): nominal: 9.5598%; efetiva: 9.9900%; forma de reajuste: mensal; juros moratórios: 0,033%, por dia de atraso; juros remuneratórios: 9.5598%, ao ano. j) Atualização monetária: mensal, no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. k) Local de pagamento: Bom Jesus da Lapa/BA. **Demais elementos constantes do título.** Protocolo nº 58.490, datado de 03/09/2024. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 115421, Valor R\$ 0,00. NIHIL (art. 18, § 6º, Lei Federal nº 10.931/04). Selo Digital nº 1373.AB120572-8. Dou fé. Assinado eletronicamente (registrodeimoveis.org.br): Código de validação: 55V5P-KT39D-DBZV4-VYXAT. Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.

AV-7 – 23.371. Bom Jesus da Lapa/BA, 27 de novembro de 2025. **Consolidação da Propriedade Fiduciária.**

Nos termos do requerimento firmado em Florianópolis/SC em 29/10/2025, assinado digitalmente na mesma data, instruído com a Certidão de Transcurso do Prazo Sem Purgação da Mora expedida em 28/05/2025, promove-se a presente averbação para constar a **consolidação da propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula em nome do(s) Credor(es) Fiduciário(s), que promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nos termos do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97. **Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-5.** Valor do imóvel atribuído pela Fazenda Pública: R\$ 426.589,57 (quatrocentos e vinte e seis mil, quinhentos e oitenta e nove reais e cinquenta e sete centavos). Valor do ITBI: R\$ 12.797,69. Protocolo nº 62.308, datado de 29/10/2025. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 139890, Valor R\$ 4.067,28. Selo Digital nº 1373.AB144008-5. Dou fé. Assinado eletronicamente (registrodeimoveis.org.br): Código de validação: 6PKCE-M8SPT-AHR3C-TQ3A2. Divanei da Silva Cardoso, 2ª Oficial Substituta.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BOM JESUS DA LAPA-BA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR COM NEGATIVA DE ÔNUS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS CERTIFICO que o referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, bem como livre de ações reais e pessoais reipersecutórias. Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada. A presente certidão é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73.O referido é verdade e dou fé.

BOM JESUS DA LAPA - BA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1373.AB144056-5
0UMDB4VLZV
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TS9AN-9HDAJ-Q3SAY-KULXP

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

Divanei Da Silva Cardoso (CPF 049.112.575-55)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TS9AN-9HDAJ-Q3SAY-KULXP>

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

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