CNM: 013102.2.0042518-76

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

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLHE
Oficiala

MATRÍCULA Nº **42.518** DATA 16 de julho de 2024 FICHA Nº **1 Frente**

IMÓVEL: Imóvel urbano, constituído pelo Lote 35, Quadra única, do Loteamento Vista do Vale II, localizado nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, com área total de 316,73m² (trezentos e dezesseis metros e setenta e três centímetros quadrados), medindo 35,61m de frente, 24,60m de fundo, por 0,00m na lateral direita e 25,75m na lateral esquerda, confrontando-se pela frente com a Rua Manaus, fundo com o imóvel cadastrado no município com a inscrição imobiliária n. 1.02.0108.0541.001 – nº 1.732 (área externa ao loteamento) e lateral esquerda com o Lote 34.
CADASTRO IMOBILIÁRIO: Cadastrado na Prefeitura Municipal de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, sob a inscrição imobiliária nº 1.02.0108.1181.001.
TÍTULO ANTERIOR: Adquirido conforme escritura pública de incorporações de bem imóvel, lavrada nas notas do Tabelião desta comarca, Sr. Benedito Trindade dos Santos, livro nº 017, folhas nº 157 a 159, datada de 13/08/2009, registrada no R.03/9.115, livro 02, em 14/01/2010. Transferência de matrícula e abertura de matrícula a requerimento do interessado, por meio de requerimento particular, emitido nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, datado de 09/07/2024, enviado a esta Serventia, pela proprietária do imóvel, conforme AV.17, datado de 16/07/2024.
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 9.115, livro 02, deste CRI.
PROPRIETÁRIA: GRANCASA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, CNPJ/MF nº 07.644.691/0001-05, NIRE nº 29202845553, empresa brasileira, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de sociedade limitada, com sede na Rua Isaac de Azevedo, s/nº, bairro São José, Município de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia.
PROTOCOLO: Prenotação Nº 95638, datada de 19/06/2024. Reentrada em 10/07/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667 – Série 002 – Número 109891 (Emolumentos R$ 10,31 – Taxa Fiscal R$ 7,32 – FECOM R$ 2,82 – PGE R$ 0,41 – FMMPBA R$ 0,21 – Def. Pública R$ 0,27 – Valor Pago: R$ 21,34).
Dou fé. Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

R.01/42.518 – Teixeira de Freitas, Bahia, 14 de abril de 2025.
TÍTULO: Compra e Venda no SFH.
TRANSMITENTE: **GRANCASA INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, CNPJ n. 07.644.691/0001-05, NIRE n. 29202845553, empresa brasileira, pessoa jurídica de direito privado, constituída na forma de sociedade limitada, com sede na Rua Isaac de Azevedo, s/nº, bairro São José, Município de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia.
ADQUIRENTE: **SAULLO SOUZA DA CRUZ**, RG n. MG20474666 PC/MG, CPF n. 053.909.985-61, brasileiro, proprietário de microempresa, solteiro, residente e domiciliado na Avenida Brasil, n. 129, AP 102, Recanto do Lago, Teixeira de Freitas, Bahia.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, de venda e compra de terreno residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCSBPE, com emissão em 04/02/2025, na cidade de Itabela/BA, Contrato n. 1.4444.2412770-1.
VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R$ 1.250.059,20
VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R$ 177.000,00.
RECURSOS PRÓPRIOS APLICADOS/A APLICAR NA OBRA: R$ 303.059,20.
VALOR DA BASE CÁLCULO ITBI: R$ 177.000,00.
CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado "negativo" para o CNPJ do transmitente, conforme comprova o Código HASH gerado para essa consulta, respectivamente, a saber: sjkeoq54z6.
DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.
PROTOCOLO: Prenotação n. 101.827, datada de 19/03/2025. Reentrada em 07/04/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 9999, Série 034, Número 604861 (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 Pago: R$ 68,48. Complementar – Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 134240 (Emolumentos R$ 402,87 – Taxa Fiscal R$ 286,10 – FECOM R$ 101,76 – PGE R$ 16,01 – FMMPBA R$ 8,34 – Def. Pública R$ 10,68). Valor Pago: R$ 834,10.
Dou fé. Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

Continua no Verso

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HF2RZ-S5YU8-LJMM2-AK5M3.

R.02/42.518 – Teixeira de Freitas, Bahia, 14 de abril de 2025.
TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.
DEVEDORES FIDUCIANTES: **SAULLO SOUZA DA CRUZ**, CPF n. 053.909.985-61, já qualificados anteriormente.
CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída 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 MARCOS ALVES SILVEIRA, nacionalidade brasileira, casado, economiário portador(a) da carteira de identidade 310938848, expedida por SSP/BA e do CPF 387.771.695-49 conforme procuração lavrada às folhas 113 e 114, do livro 3610-P, Protocolo 461499 em 16/10/2024, no 2° Tabelião de Notas e Protesto de Brasilia/DF e substabelecimento lavrada às 012, do livro 3614-P, Protocolo 062073 em 06/11/2024, no 2° Tabelião de Notas e folhas 011 e 012, do livro 3614-P, Protocolo 062073 em 06/11/2024, no 2° Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e substabelecimento lavrado às folhas 176-178, do livro 022, Ordem 3197 em 22/11/2024, no Tabelionato de Notas do 3e Oficio - Comarca de Feira de Santana - Bahia/BA e re-substabelecimento de procuração folhas 059 063, Livro 0010, Prot. 002134 em 28/11/2024, no Cartório Único Oficio de Notas e protesto de Eunápolis/BA, doravante denominada CAIXA.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular já descrito no registro anterior.
VALOR DA DÍVIDA: R$ 947.000,00.
PRAZO TOTAL: 445 meses; AMORTIZAÇÃO: 420 meses; CONSTRUÇÃO: 25 meses.
TAXA DE JUROS % (a.a): a) Balcão: nominal 11.3866%, efetiva 12.0000%, efetiva 0.9489%; b) Reduzida: nominal 11.2061%, efetiva 11.8000%, efetiva 0.9338%.
ENCARGO MENSAL INICIAL (parcela): R$ 11.849,82.
PRIMEIRA PARCELA: Em 10/03/2025.
VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$ 1.275.000,00.
PROTOCOLO: Prenotação n. 101.827, datada de 19/03/2025. Reentrada em 07/04/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 134241 (Emolumentos R$ 2.209,15 – Taxa Fiscal R$ 1.568,82 – FECOM R$ 558,00 – PGE R$ 87,82 – FMMPBA R$ 45,74 – FEURB R$ 45,74 – Def. Pública R$ 58,54). Valor Pago: R$ 4.573,81. Dou fé. Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.03/42.518 – Teixeira de Freitas, Bahia, 28 de agosto de 2026.
TÍTULO: Consolidação de propriedade.
TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **SAULLO SOUZA DA CRUZ,** CPF nº 053.909.985-61, já qualificado na matrícula.
ADQUIRENTE/CREDORA FIDUCIÁRIA: **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 nº 575.672.049-91, gerente de centralizadora, conforme procuração pública, lavrada no 2º ofício de notas e protesto de títulos Brasília – Distrito Federal, Prot. 464112, livro 3643-P, folha 128, lavrada na data de 16/03/2026, válida por 01 ano da data de sua confecção, e substabelecimento de procuração, lavrada no mesmo ofício, Prot. 064084, livro 3644-P, folha 008, lavrada na data de 25/03/2026, com prazo de validade até 16/03/2027.
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA: Procede-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, com data de 03/08/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.02,** tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 113159 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 03/06/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato nº 144442412770, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.
VALOR DECLARADO: R$ 1.304.240,03. VALOR VENAL ITBI: R$ 1.304.240,03.
IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.
DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.
PROTOCOLO: Prenotação Nº 114696, datada de 06/08/2026. Reentrada em 25/08/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 176345 (Emolumentos R$ 34,54 – Taxa Fiscal R$ 24,53 – FECOM R$ 8,72 – PGE

Continua na Ficha 2

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HF2RZ-S5YU8-LJMM2-AK5M3.

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

CNM: 013102.2.0042518-76

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLHE
Oficiala

MATRÍCULA Nº **42.518** DATA 16 de julho de 2024 FICHA Nº **2 Frente**

R$ 1,37 – FMMPBA R$ 0,71 – FEURB R$ 0,71 – Def. Pública R$ 0,94 – Valor R$ 71,52). COMPLEMENTAR – Emissor: 2667, Série 002, Número 178080 (Emolumentos R$ 5.503,85 – Taxa Fiscal R$ 3.908,53 – FECOM R$ 1.390,21 – PGE R$ 218,79 – FMMPBA R$ 113,95 – Def. Pública R$ 145,86). Valor R$ 11.395,14.
Dou fé. _____. Dra. Tasmânia da Silva Oliveira Mantiolhe, Oficiala 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, § 1°, 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. MANTIOLHE - OFICIALA - ASS. DIGITALMENTE

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2667.AB640138-0
QJAQZNXX82
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,[illegible]
Total: R$ 118,78 Daje: 2667-002-178081
Pag.: 003/003
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:17:31 horas do dia 02/09/2026.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.
Pedido Nº 116764

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HF2RZ-S5YU8-LJMM2-AK5M3.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: HF2RZ-S5YU8-LJMM2-AK5M3

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/HF2RZ-S5YU8-LJMM2-AK5M3

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/HF2RZ-S5YU8-LJMM2-AK5M3.