



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2017 -1 - Frente-

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº -33.137- DATA 31/08/2017 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano situado na Rua Projetada 209, n. 95-B, TERRENO N. 03, Bairro Tancredo Neves, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, medindo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), sendo 10,00m de frente e fundo, por 20,00m nas laterais, confrontando-se pela frente com a Rua Projetada 209, fundo com Gabrielle Oliveira Brandão, lado direito com Gabrielle Oliveira Brandão e lado esquerdo com Gabrielle Oliveira Brandão. Inscrição Imobiliária n. 1.03.0576.0418.001.

PROPRIETÁRIO(S): **GABRIELLE OLIVEIRA BRANDÃO**, CPF/MF n. 018.999.065-17, brasileira, estudante, solteira, residente e domiciliada na Rua Paris, n. 255, Bairro Jardim Europa, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

TÍTULO AQUISITIVO: adquirido conforme AV.03, da matrícula n. 33.052, Livro 02, deste CRI.

DAJE: 9999-019-077552.

PROTOCOLO: 53036 em 23/08/2017.

OFICIAL:

R.01/33.137 – Teixeira de Freitas - BA, 16 de Julho de 2018.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: **GABRIELLE OLIVEIRA BRANDÃO**, brasileira, solteira, estudante, inscrita no CPF nº 018.999.065-17, residente e domiciliada à Rua Paris, nº 255, Bairro Jardim Europa, na Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

ADQUIRENTES: **B. P. MASCARENHAS NETO - ME**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Massanori Nagao, nº 388, Loja A, Bairro Centro, na Cidade de Teixeira de Freitas – Bahia, CEP 45.985-198, inscrita no CNPJ nº 96.800.818/0001-68, representada por seu sócio proprietário Benjamim Pereira Mascarenhas Neto, brasileiro, empresário, casado, inscrito no CPF nº 389.271.105-44, residente e domiciliado na Rua Jorge Amado, nº 149, Bairro Recanto do Lago, na Cidade de Teixeira de Freitas - Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Escrevente autorizado Caique Ralile Dias, Tabelionato de Notas e Protestos da Comarca de Caravelas, Bahia, Livro Nº 37, às Folhas nº 173 a 174, em 21 de Junho de 2018.

DOCUMENTOS APRESENTADOS: A documentação apresentada em anexo fica digitalizada neste CRI.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$3.000,00. VALOR DE AVALIAÇÃO ITBI: R\$21.057,94.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DAJE: 9999.021-283704 (Emolumentos R\$211,50, Taxa Fiscal R\$151,76, FECOM R\$65,04, PGE R\$8,50, Dcf. Pública R\$5,66, Total R\$442,46).

PROTOCOLO: 57411 em 27/06/2018.

OFICIAL:

AV.02/33.137 – Teixeira de Freitas-Bahia, 27 de novembro de 2020.

ALTERAÇÃO DE NÚMERO DE PORTA: Procedo neste ato, a alteração de número de porta do imóvel, com base em Documento Oficial, que comprova a alteração "ex officio" do Órgão Público Competente, Certidão, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento de Receita, do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em 01/10/2020, assinada pelo Chefe de Divisão de Cadastro, Geomir Melquiades Pinheiro (matrícula nº 0405), onde consta que o imóvel desta matrícula teve seu número de porta substituída pela numeração 202, conforme atualização do cadastro imobiliário, deste município. Documentação apresentada fica digitalizada neste CRI.

DAJE: 2667-002-038372. (ISENTO, conforme item 06, Inciso III, da Nota Explicativa da Tabela III, do TJ/BA, LEI ESTADUAL Nº 12.373/2011 - DE 23 DE DEZEMBRO DE 2011, VIGÊNCIA: 01/01/2020).

PROTOCOLO: 68.735, em 07/10/2020.

OFICIALA INTERINA:

AV.03/33.137 – Teixeira de Freitas-Bahia, 27 de novembro de 2020.

RETIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES: Conforme Requerimento Particular, enviado a esta Serventia, datado de 05/10/2020, emitido pela proprietária do imóvel desta matrícula, **B. P. MASCARENHAS NETO-ME**, CNPJ/MF n. 96.800.818/0001-68, representada por seu sócio administrador, Benjamim Pereira Mascarenhas Neto, CPF/MF n. 389.271.105-44, devidamente assinado e com firma reconhecida no Tabelionato de Notas com Função de Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, selo nº 2669.AC041761-9, procedo neste ato a retificação dos confrontantes do imóvel, para constar: confronta-se de frente com a Rua Projetada 209, fundo com o imóvel de número predial 95, cadastrado com a Inscrição Imobiliária n. 1.03.0576.0010.001, lado direito com o imóvel de número predial 212, cadastrado com a inscrição imobiliária n. 1.03.0576.0428.001 e lado esquerdo com o imóvel de número predial 192, cadastrado com a inscrição imobiliária n. 1.03.0576.0408.001, tudo conforme Certidão de Confrontação nº 00220040/2020, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento da Receita, do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, datada de 02/10/2020. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada nesta Serventia.

DAJE: 2667-002-039203. (Emolumentos R\$ 35,09 – Taxa Fiscal R\$ 24,92 – FECOM R\$ 9,59 – PGE R\$ 1,39 – FMMPBA R\$ 0,73 – Def. Pública R\$ 0,94 – VALOR PAGO R\$ 72,66).

PROTOCOLO: 68.736 em 07/10/2020. Reentrada em 06/11/2020.

OFICIALA INTERINA:



AV.04/33.137 – Teixeira de Freitas-Bahia, 27 de novembro de 2020.

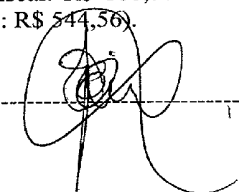
CONSTRUÇÃO: Procedo neste ato a averbação de construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 494, Exercício 2020, emitido em 24/09/2020, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em nome de **B P MASCARENHAS NETO-ME**, imóvel com endereço localizado na Rua Projetada 209, nº 202, Bairro Tancredo Neves, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, cadastrado com a Inscrição Municipal nº 1.03.0576.0418.001, construção para uso residencial, com área total construída de 63,70m² (sessenta e três metros e setenta centímetros quadrados), pavimento térreo, com estrutura de alvenaria, cobertura de telha colonial, esquadrias de madeira/vidro, piso de cerâmica, contendo nas dependências: 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço e 01 circulação. Apresentado Alvará de Licença para Fins de Construção nº 689/2020, emitido pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em 18/12/2019. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 43.393,94. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO ITBI: R\$ 43.393,93. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE: 9999-026-267204. Emolumentos R\$ 24,64 – Taxa Fiscal R\$ 17,50 – FECOM R\$ 6,73 – PGE R\$ 0,98 – FMMPBA R\$ 0,51 – Def. Pública R\$ 0,66 – VALOR PAGO R\$ 51,02).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-039213. (Emolumentos: R\$ 263,02 - Taxa Fiscal: R\$ 186,78 - FECOM: R\$ 71,88 - PGE: R\$ 10,45 – FMMPBA: R\$ 5,41 - Def. Pública: R\$ 6,99. VALOR PAGO: R\$ 544,56).

PROTOCOLO: 68.739 em 07/10/2020. Reentrada em 06/11/2020.

OFICIALA INTERINA:



R.05/33.137 - Teixeira de Freitas-Bahia, 04 de Março de 2021.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE(S): **B. P. MASCARENHAS NETO**, CNPJ: 96.800.818/0001-68, situada na Rua Massanori Nagao, nº 388, Loja A, Centro em Teixeira de Freitas/BA, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DA BAHIA, registrada sob NIRE nº 29101735604, representada na conformidade da Cláusula segunda de seu contrato social registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia, em seção de 08/07/1993, pelo sócio BENJAMIM PEREIRA MASCARENHAS NETO, CPF/MF n. 389.271.105-44, CNH n. 04036087302, brasileiro, administrador, casado pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, residente e domiciliado na Rua Jorge Amado, nº 149, casa, Recanto do Lago, em Teixeira de Freitas – BA.

ADQUIRENTE(S): **RISOMAR MUNIZ SOUSA**, CPF/MF n. 873.237.105-53, RG n. 0721433120 SSP/BA, brasileira, governanta de hotel/camareira/porteira/cozinheira/e garçom, solteira, residente e domiciliado na Rua Teixeira de Freitas, nº 485, Apartamento, Centro em Teixeira de Freitas-Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual A – CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com utilização dos recursos da Conta vinculada do FGTS do devedor - no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública,



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2017 -2 - Frente-

Oficial Interina

MATRÍCULA Nº -33.137- DATA 31/08/2017 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 18/01/2021, na Cidade de Teixeira de Freitas-BA, Contrato n. 8.4444.2471915-1.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 150.000,00.

VALOR DO DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$ 5.118,00.

VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 12.481,00.

VALOR DOS RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS: R\$ 12.401,00

VALOR DA BASE CÁLCULO PARA ITBI: R\$ 150.000,00.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular já descrito acima, que fica uma via arquivada neste Ofício Registral.

DAJE: 9999-026-881181 (Emolumentos R\$ 25,69 – Taxa Fiscal R\$ 18,25 – FECOM R\$ 7,02 – PGE R\$ 1,02 – FMMPBA R\$ 0,53 – Def. Pública R\$ 0,69 – VALOR PAGO R\$ 53,20).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667.002.043910 (Emolumentos R\$ 183,49 – Taxa Fiscal R\$ 130,30 – FECOM R\$ 50,15 – PGE R\$ 7,29 – FMMPBA R\$ 3,80 – Def. Pública R\$ 4,86 – VALOR PAGO R\$ 379,89).

PROTOCOLO: 71131 em 10/02/2021. Reentrada em 02/03/2021.

OFICIALA INTERINA:

R.06/33.137 – Teixeira de Freitas-Bahia, 04 de Março de 2021.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): RISOMAR MUNIZ SOUSA, CPF/MF n. 873.237.105-53, RG n. 0721433120 SSP/BA, brasileira, governanta de hotel/camareira/porteira/cozinheira/e garçom, solteira, residente e domiciliado na Rua Teixeira de Freitas, nº 485, Apartamento, Centro em Teixeira de Freitas-Bahia.

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 Gilvan Campos Rocha, CPF/MF n. 320.881.675-87, RG n. 05233580-16 SSP/SP, brasileiro, economiário, casado, conforme procuração lavrada as folhas 129 e 130, livros de procurações nº 3375-P em 03/05/2019 no 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília/DF, e substabelecimento de substabelecimento de lavrado às folhas nº 183, livro nº 3411-P em 02/12/2019, no 2º Tabelionato de Notas e Protestos de Brasília/DF, e substabelecimento de substabelecimento de procuração lavrada as folhas 069, livro nº 07-C, Ordem de nº 1210 em 18/12/2019 do Tabelionato do 1º Ofício de Notas de Itabuna/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual A – CCFGTS - Programa Casa Verde e Amarela com utilização dos recursos da Conta vinculada do FGTS do devedor - no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 18/01/2021, na Cidade de Teixeira de Freitas-BA, Contrato n. 8.4444.2471915-1.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 120.000,00.

PRAZO TOTAL (meses): 360 meses.

AMORTIZAÇÃO: 360 meses. CARÊNCIA: 6 meses.

VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: Em 18/02/2021.

TAXA DE JUROS % a.a: a) Sem desconto: nominal de 8.1600 e efetiva de 8.4722; b) Com desconto: nominal 5.2500 e efetiva 5.3782; c) Redutor 0,5% FGTS: nominal 4.7500 e efetiva de 4.8548.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal 4.7500% a.a. e efetiva 4.8547% a.a.

ENCARGO MENSAL INICIAL: totalizando o valor de R\$ 667,65.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 160.000,00.

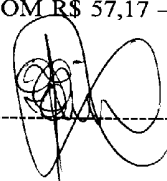
CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular já descrito acima, que fica uma

via arquivada neste Ofício Registral.

DAJE: 2667.002.043911 (Emolumentos R\$ 209,18 – Taxa Fiscal R\$ 148,55 – FECOM R\$ 57,17 – PGE R\$ 8,32 – FMMPBA R\$ 4,33 – Def. Pública R\$ 5,54 – VALOR PAGO R\$ 433,09).

PROTOCOLO: 71131 em 10/02/2021. Reentrada em 02/03/2021.

OFICIALA INTERINA:



AV.07/33.137 – Teixeira de Freitas, Bahia, 05 de maio de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **RISOMAR MUNIZ SOUSA**, já qualificada na matrícula.

ADQUIRENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO: **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 Daniele Fydryszewski Vilasfam, CPF n. 986.180.590-72, Gerente de Centralizadora, conforme procuração pública, lavrada no 2º ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília – Distrito Federal, prot. 464112, livro 3643-P, folha 128, lavrada na data de 16/03/2026, válida até 16/03/2027, conforme substabelecimento procuração, lavrada no 2º ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília – Distrito Federal, prot. 064084, livro 3644-P, folha 008, lavrada na data de 16/03/2026, válida até 16/03/2027.

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.06**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 109091 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome do devedor, emitida por este registro de imóveis, datada de 10/02/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelos devedores perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 844442471915-1, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, acima qualificada, conforme aduz a Lei 9.514/97.

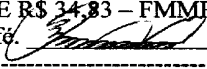
VALOR DECLARADO: R\$ 170.194,88.

VALOR VENAL ITBI: R\$ 170.194,88.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 111645, datada 16/04/2026. Reentrada em 28/04/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 167505 (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: Emissor: 2667, Série 002, Número 168354 (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. Lucicleide 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.AB627894-4
LJRXOBC0BG
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, Total: R\$ 118,78 Daje: 2667-002-168356

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:21:10 horas do dia 07/05/2026.

O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 112213



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YVJ9V-WUJMR-GCMSH-FKGJ9

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/YVJ9V-WUJMR-GCMSH-FKGJ9>

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

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