Valide aqui
este documento

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2022

(Assinado digitalmente)
Thales de Andrade Seabra
Oficial Substituto

Nº de ordem: **38.478** Ficha: **01F** Data: 30/06/2022

FICHA 01F | MATRÍCULA Nº 38.478 | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

O imóvel se compõe do **LOTE 18 DA QUADRA 05,** com a seguinte discriminação: frente e fundo medindo 10,00 metros e laterais medindo 25,00 metros, perfazendo uma área total de **250,00 m²**, situado no **CONDOMÍNIO OURO PRETO,** em Luís Eduardo Magalhães – Bahia. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: nº **06698.00032.001**. PROPRIETÁRIO: **S & E PATRIMONIAL LTDA**, sociedade empresária limitada, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Juracy Magalhães Júnior, nº 500, bairro Rio Vermelho, Salvador - Bahia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.295.087/0001-50, com seu Contrato Social arquivado na JUCEB sob o NIRE nº 29.203.486.549, em 27/07/2010 e sua Alteração e Consolidação Contratual, registrada na JUCEB sob o nº 97425025, em 18/12/2014. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda passada no Tabelionato de Notas do 1º Ofício de notas da cidade de Porto Alegre do Tocantins, Comarca de Almas, Estado do Tocantins - Tocantis, no Livro nº 22-CV, fls. nº 37, em 24 de agosto de 2015. REGISTRO ANTERIOR: Registrado no Cartório de Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob matrícula nº **32.220**, em 03 de fevereiro de 2021; Instituição do Condomínio "OURO PRETO", registrada sob o nº R-2-14.402 em 09 de julho de 2012 e Convenção do Condomínio, registrada nesta serventia sob o nº 2846 em 28 de junho de 2022. DAJE 3494/002/148313 Emolumentos R$ 9,30 - Taxa de Fiscal R$ 6,61 - FECOM R$ 2,54 - Def. Pública R$ 0,25 - PGE R$ 0,37 - FMMPBA R$ 0,19 - Valor Total R$ 19,26. Qualificado por Thales A. Seabra. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JMX26-37ZDM-7VNLG-BKU4V.
Prenotação nº 28483

"AV-1-38.478" - Prenotado em 05/12/2023 sob o número 40131. **AVERBAÇÃO DOS LIMITES E CONFRONTAÇÕES.** Certifico e dou fé que, conforme Certidão Negativa de Débitos, Boletim de Cadastro Imobiliário, datados de 05 de dezembro de 2023 e Certidão de Limites e Confrontações e Certidão de Localização, datada de 19 de dezembro de 2023, todos emitidos pela Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, promove-se a presente averbação para incluir as confrontações do imóvel, passando a ser o seguinte: "**LOTE 18 da QUADRA 05**, medindo 10,00 metros de frente para a Rua 04, 10,00 metros de fundo para a Rua 13, 25,00 metros do lado direito para o Lote 17 e 25,00 metros do lado esquerdo para o Lote 19, perfazendo assim uma área total de **250,00m²**, situado no **CONDOMÍNIO OURO PRETO**, em Luis Eduardo Magalhães – Bahia. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 20 de dezembro de 2023. DAJE 3494/002/236007. Emolumentos R$ 42,91 - Taxa de Fiscal R$ 30,47 - FECOM R$ 11,73 - Def. Pública R$ 1,13 - PGE R$1,71 - FMMPBA R$ 0,89 - Valor Total R$ 88,84. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Thiziane Cristina. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XHJAN-G4AAB-6MNHP-734HR.

"R-2-38.478" - Prenotado em 05/12/2023 sob o número 40131. **COMPRA E VENDA.** TRANSMITENTE: S & E PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CNPJ 12.295.087/0001-50, situada na Av. Juracy Magalhaes Juniory, nº 500, Sala 304, Rio Vermelho em Salvador - Bahia, e-mail: elisio.paraguacu@atarde.com.br com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia, registrada sob NIRE Nº 29203486549, representada na conformidade da cláusula Terceira de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado da Bahia, registrada sob NIRE Nº 29203486549, em sessão de 18/08/2020, pelos sócios, SUELY MARIA CARDOSO DE OLIVEIRA MOITINHO SANTOS, brasileira, nascida em 19/02/1964, administradora, filha de Maria da Conceição Oliveira e Gidalvo Cardoso de Oliveira, e-mail: suely.paraguacu@atarde.com.br, portadora de CNH nº 02288252465, expedida por Órgão de Trânsito/BA em 26/05/2017 e inscrita no CPF sob nº 266.212.405-97, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na Avenida Sete de Setembro, nº 2460, Ap 401, Vitória em Salvador - Bahia e ELISIO MOITINHO DOS SANTOS, brasileiro, nascido em 09/07/1965, administrador, filho de: Naildes Moitinho dos Santos e Elizio Bispo dos Santos, E-MAIL:

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHMMZ-WUTU2-SLTCQ-UYNDJ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Pedido nº: 124.344
Daje: 3494.002.410581

Certidão expedida em ***02/09/2026***. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide aqui
este documento

elisio.paraguacu@atarde.com.br, portador de Carteira de Identidade nº 0247734926, expedida por Secretaria de Segurança Pública/BA em 30/07/2014 e inscrito no CPF sob o nº 345.605.725-34, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Avenida Sete de Setembro, nº 2460, Ap 401, Vitória em Salvador - Bahia. ADQUIRENTES: **ADRIANO DA SILVA SANTOS**, brasileiro, nascido em 06/08/1979, mecânico manutenção, montador, preparador, operador de maquina e aparelhos, prod. indust, filho de Vera Lucia da Silva Santos e Cicero Aprigio dos Santos, e-mail: adrianosom@yahoo.com.br, portador de CNH nº 04821679693, expedida por Órgão de Trânsito/BA em 01/04/2019 e inscrito no CPF sob nº 030.082.624-90, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **GENILZA CORDEIRO LAURINDO DOS SANTOS**, brasileira, nascida em 03/05/1979, administradora, filha de: Josefa Cordeiro Laurindo e Arlindo Laurindo Neto, e-mail: adrianosom@yahoo.com.br, portador de Carteira de Identidade nº 2076423389, expedida por Secretaria de Segurança Pública/BA em 14/04/2016 e inscrita no CPF sob nº 033.421.504-83, residentes e domiciliados na Rua R. de Queiroz, quadra F2, lote 17A, nº 633, Aroldo Cruz em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, representado por GENILZA CORDEIRO LAURINDO DOS SANTOS, (já qualificada), conforme Procuração Lavrada no Cartório do 2º Ofício de Nova Mutum, Ofício de Nova Mutum - Goiás, em 19/10/2023 às folhas 267 do livro 267. ÁREA A SER CONSTRUÍDA: 138,50m². VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: **R$ 125.000,00**. AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 125.000,00 (Exercício fiscal de 2023). IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: ITBI/ITIV recolhido no valor de R$ 1.500,00, através do Documento de arrecadação - DAM nº 9507040 e Guia de Informação nº 53922/2023. CONDIÇÕES DO CONTRATO: Valor destinado à venda e compra do terreno e Construção do imóvel objeto do contrato é de: **R$ 514.900,00**, sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: Financiamento Caixa: R$ 225.997,84 - Recursos Próprios aplicados/à aplicar na obra: R$ 181.619,57. Recursos da conta vinculada do FGTS R$ 107.282,59. DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do contrato. FORMA DO TÍTULO: Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Pró-Cotista, com utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS dos devedores, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, **nº 8.4444.3126012-6**, datado de 03 de novembro de 2023. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hashs 2f22.dde6.1ce5.6b86.e048.f919.244d.6c38.276a.2b5d (Transmitente) e 2b7d.83b9.4b88.e01d.9c2a.e9a4.ac72.24e1.6fd9.df4b, 42fb.8440.24d5.febb.76bd.8af5.1d2f.e0e4.2f9b.4c23 (Adquirentes). Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 20 de dezembro de 2023. DAJE 9999/032/084264 - 3494/002/235625. Emolumentos R$ 245,31 - Taxa Fiscal R$ 174,21 - FECOM R$ 67,04 - PGE R$ 9,75 - Def. Pública R$ 6,50 – FMMPBA R$ 5,08 - Total R$ 507,89. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Thiziane Cristina. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XHJAN-G4AAB-6MNHP-734HR.

"R-3-38.478" - Prenotado em 05/12/2023 sob o número 40131. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato referido no R-2, os adquirentes e fiduciantes **ADRIANO DA SILVA SANTOS** e **GENILZA CORDEIRO LAURINDO DOS SANTOS**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária à 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 - Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra nº 4, Lotes nºs 3/4, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, por sua Agência 2734 em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, representada por DIEGO SANTOS SIQUEIRA, brasileiro, união estável, nascido em 09/09/1993, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 20.710.563-45, expedida por SSP/BA e do CPF nº 083.361.346-46, conforme procuração lavrada às folhas 017, do livro 3557-P, em 05/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - DF, e substabelecimento lavrado às folhas 151, do livro 3557-P, em 18/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília - DF, e substabelecimento de substabelecimento lavrado às folhas 163-164 do livro 021 em 25/04/2023, no 3º Ofício de Feira de Santana - BA, e substabelecimento de substabelecimento lavrado às folhas 068/071 do livro 015 em 19/05/2023, no 2º Ofício de Notas de Barreiras – Bahia, mediante as seguintes cláusulas: CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Origem dos Recursos: FGTS – Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção – Sistema de Amortização: SAC – Índice de atualização do saldo devedor: TR - Enquadramento: SFH – Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do Leiloeiro, se houver: Não se aplica - Valor Total da Dívida/Financiamento: **R$ 225.997,84** - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R$ 517.000,00 – Prazo Total (Meses): 430 - Amortização: 420 - Construção: 10 – Taxa de Juros (%) – Taxa de Juros Balcão – Nominal (a.a.): 8.6600 – Efetiva (a.a.): 9.0120 – Nominal (a.m.): 0.7193 – Efetiva (a.m.): 0.7217 – Taxa de Juros Reduzida - Nominal (a.a.): Não se aplica – Efetiva (a.a.): Não se aplica – Nominal (a.m.): Não se aplica – Efetiva (a.m.): Não se aplica – Encargo

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHMMZ-WUTU2-SLTCQ-UYNDJ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Certidão expedida em ***02/09/2026***. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide aqui
este documento

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2022

(Assinado digitalmente)
Thales de Andrade Seabra
Oficial Substituto

Nº de ordem: **38.478** Ficha: **02F** Data: 20/12/2023

FICHA 02F

Mensal Inicial (Parcela) – Taxa de Juros Balcão – Prestação (a+j): R$ 2.169,03 – Prêmios de Seguros MIP e DFI: R$ 91,07 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R$ 25,00 – Total: R$ 2.285,10 – Taxa de Juros Reduzida – Prestação (a+j): Não se aplica – Prêmios Seguros MIP e DFI: Não se aplica - Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: Não se aplica – Total: Não se aplica – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal – 01/12/2023. DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do contrato apresentado. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 20 de dezembro de 2023. DAJE 3494/002/235629. Emolumentos R$ 397,12 - Taxa Fiscal R$ 282,01 - FECOM R$ 108,53 - PGE R$ 15,79 - Def. Pública R$ 10,52 – FMMPBA R$ 8,22 - Total R$ 822,19. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Thiziane Cristina. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/XHJAN-G4AAB-6MNHP-734HR.

MATRÍCULA Nº 38.478

"AV-4-38.478" - Prenotado em 06/02/2026 sob o número 58.436. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 31 de julho de 2026 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 Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães – Bahia, em 11 de maio de 2026, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Pró-Cotista, com utilização dos Recursos da consta vinculada do FGTS dos Devedores, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/64, contrato nº **8.4444.3126012-6,** datado de 03 de novembro de 2023. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R$ 3.000,00, sobre o valor de avaliação fiscal de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), conforme DAM nº 12456678. 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). nhvipmer57 (Transmitente), vvmtk30c2i (Transmitente) e 7vc5qb1ndq (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 26 de agosto de 2026. DAJE Nº 3494.002.412179. Emolumentos R$ 562,60 - Taxa Fiscal R$ 399,53 - FECOM R$ 142,10 - PGE R$ 22,36 - FMMPBA R$ 11,64 - Def. Pública R$ 14,95 - FEURB R$ 11,64 - Total R$ 1.164,82. **SELO: 3494AB3886935.** Qualificado por Carolina dos Santos Silva Bragança. Extratado por Andrey Pereira Araujo de Azevedo. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/L3YR-2GWY-2F5G-XAN4

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHMMZ-WUTU2-SLTCQ-UYNDJ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Certidão expedida em ***02/09/2026***. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BA

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 38.478** 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 que se refere, dela constatando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo prenotado 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.

Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 02 de setembro de 2026.

Jhuly Carvalho Correia
Escrevente de Produção Atendimento

DAJE Valor. 118,78
Emolumentos R$57,37
Taxa Fiscal R$40,74
FECOM R$14,49
PGE R$2,28
FMMPBA R$1,19
Def. Pública R$1,52.
FEURB R$1,19.
Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão conforme dispõe o art. 764 do Código de Normas e Procedimentos da Bahia e art. 9º, §3º, da Lei 6.015/73.

Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro **3494AB3899310** **P8VJ89STO5** Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	

Pedido nº: 124.344
Daje: 3494.002.410581

Certidão expedida em ***02/09/2026***. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/RHMMZ-WUTU2-SLTCQ-UYNDJ

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar