



<b>MATRÍCULA Nº:</b> <b>35.345</b>	<b>DATA:</b> <b>21/03/2019</b>	<b>FICHA Nº:</b> <b>001</b>	<b>CNM Nº:</b> <b>000000.0.0000000-00</b>
---------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	--

**Protocolo nº 118445 de 07/03/2019.**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 001 do pavimento Pilotis do Empreendimento denominado “Residencial Maranello”, situado na Rua C, s/n, Bairro Nossa Senhora da Vitória, Ilhéus/BA, composto de sala, varanda, 03 suítes, circulação, lavabo, cozinha, sanitário de serviço, área de serviço e 02 vagas de garagem, área privativa de 79,24m², área de terraço de 113,46m², área de uso comum de 47,505m², área de garagem de 19,80m², área real total de 260,01m², fração ideal de 4,0600% do terreno que mede 900,00m, formado pelos lotes 09/10, quadra C do Loteamento Perola do Mar. DAJE nº 022/955059. **Emolumentos:** R\$ 7,46; **Taxa Fiscal:** R\$ 5,30; **FECOM:** R\$ 2,04; **PGE:** R\$ 0,30; **FMMPBA:** R\$ 0,15; **Def. Pública:** R\$ 0,20. Total das Custas: **R\$ 15,44.** O referido é verdade. Ilhéus, 21 de março de 2019. OFICIAL REGISTRADOR: Vitor Luís Vieira da Motta.

**PROPRIETÁRIA:** EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL MARANELLO SPE LTDA, sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ sob o nº 32.321.308/0001-25, com sede na Rua C do Loteamento Pérola do Mar, s/n, Bairro Nossa Senhora da Vitória, Ilhéus/BA, com seu ato constitutivo registrado na JUCEB sob NIRE nº 29204579770 em 27/12/2018.

**REGISTRO ANTERIOR:** Na forma da incorporação registrada sob **R-05** e cancelamento de matrícula sob **AV-07** em 21/03/2019 da **Mat. 23.565** do Livro nº 2 de Registro Geral desta Serventia de Registro de Imóveis. O referido é verdade. Ilhéus, 21 de março de 2019. OFICIAL REGISTRADOR: Vitor Luís Vieira da Motta.

**Protocolo nº 118445 de 07/03/2019.**

**AV-01 – Mat. 35.345 em 21/03/2019 – IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO** – Este imóvel encontra-se em fase de construção, nos termos da incorporação registrada sob **R-05** da matrícula nº **23.565** em **21/03/2019** do Livro 2 de Registro Geral, desta Serventia. O referido é verdade. Ilhéus, 21 de março de 2019. OFICIAL REGISTRADOR: Vitor Luís Vieira da Motta.

**Protocolo nº 118445 de 07/03/2019.**

**AV-02 – Mat. 35.345 em 21/03/2019 – PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO** – Nos termos do art. 31-A da Lei 4.591/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931/2004, o empreendimento denominado “RESIDENCIAL MARANELLO”, está submetido ao regime de **patrimônio de afetação**, conforme instrumento particular de instituição apresentando pela proprietária em 20/03/2019 e certidões exigidas pelo art. 32 da Lei nº 4.591/64, ficando cópias arquivadas neste Cartório para os fins de direito. **Transportado da AV-06 da matrícula nº 23.565.** O referido é verdade. Ilhéus, 21 de Março de 2019. OFICIAL REGISTRADOR: Vitor Luís Vieira da Motta.

**03º ATO DA MATRÍCULA nº 35.345 (AV-03) – AVERBAÇÃO DE SANEAMENTO DE DADOS OBJETIVOS (alteração do endereço)** - Promove-se a presente averbação, autorizado pelo instrumento particular firmado em **23 de março de 2022**, para constar a qualificação completa dos dados objetivos do imóvel, que encontra-se situado na **Rua Pelicano, nº 130, Residencial Maranello, bairro Nossa Senhora da Vitória, Ilhéus/BA, CEP 45.655-716**, conforme certidão de lançamento emitida pela PMI. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **127760** de 23/03/2022 (remarcado no dia 12/04/2022, com retirada para o dia 26/04/2022). DAJE Emissor **2387** - Serie **002** - Número: **111046** - Valor R\$ **83,90** (Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa Fiscal R\$ 28,78 - FECOM R\$ 11,07 – FMMPBA R\$ 0,84 - Def. Pública R\$ 1,08 - PGE R\$ 1,61). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 25 de abril de 2022.

**04º ATO DA MATRÍCULA nº 35.345 (AV-04) – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO** – Promove-se esta averbação autorizada pelo instrumento particular firmado em **29 de março de 2022**, por sua proprietária, **Empreendimento Imobiliário Maranello Spe Ltda**, já qualificada, para informar a **CONCLUSÃO DA**

**CONSTRUÇÃO** do Empreendimento denominado **RESIDENCIAL MARANELLO**, constituído por uma única torre, com **13 pavimentos, 38 unidades autônomas**, de uso exclusivamente residencial, devidamente descrito no registro de incorporação, de que trata o **R-05** da matrícula 23.565, possuindo o **APTO 001 com inscrição municipal sob nº 753798**, bem objeto desta matrícula. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **127760** de 23/03/2022 (remarcado no dia 12/04/2022, com retirada para o dia 26/04/2022). DAJE Emissor **2387** - Serie **002** - Número: **111047** - Valor R\$ **83,90** (Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa Fiscal R\$ 28,78 - FECOM R\$ 11,07 – FMMPBA R\$ 0,84 - Def. Pública R\$ 1,08 - PGE R\$ 1,61). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 25 de abril de 2022.

**05º ATO DA MATRICULA nº 35.345 (AV-05) – AVERBAÇÃO DA INFORMAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CONDOMINIAL** – Promove-se esta averbação, autorizada pelo instrumento particular firmado em **07 de abril de 2022**, para informar que a Instituição e Especificação de Condomínio denominado **“RESIDENCIAL MARANELLO”**, encontra-se devidamente registrado sobre ato R-09 da Matrícula 23.565, em 20/04/2022, submetendo-se este imóvel ao regime condominial, conforme a Lei de regência do instituto. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **127760** de 23/03/2022 (remarcado no dia 12/04/2022, com retirada para o dia 26/04/2022). Custas devidamente recolhida na matrícula mãe do empreendimento. Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 25 de abril de 2022.

**06º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (R-06) – REGISTRO DE COMPRA E VENDA** – Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema SFI – Sistema Financeiro da Imobiliário, Contrato nº **1.4444.1820405-8**, firmado em **30 de maio de 2022**, a empresa **EMPREENHIMENTO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL MARANELLO SPE LTDA**, já qualificados, neste ato representada por seu procurador Fabricio Gomes Nogueira, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, nascido em 21/04/1985, filho de Rosimeire Gomes da Costa Nogueira e de Francisco Zenilto Nogueira, portador da CI nº 1294867792 SSP/BA em 29/10/2021, inscrito no CPF sob nº 017.565.055-19, residente e domiciliado na Rua Bem Te Vis, nº 131, bairro Nossa Senhora da Vitoria, Ilhéus/BA, conforme procuração lavrada às fls. 248 do livro 0308, no 12º Tabelionato de Notas Ofício de Ilhéus/BA, em 06/04/2022, **VENDEU/VENDERAM** o bem objeto desta matrícula, para **CRISLAINE SANTOS ANDRADE**, brasileira, solteira, proprietária de estabelecimento comercial, nascida em 18/05/1993, filha de Cristiane Castro Santos e Ricardo de Almeida Andrade, portadora da CI nº 1594326851 SSP/BA em 21/08/2018, inscrita no CPF sob nº 062.409.945-88, residente e domiciliada na Rua Major Homem D El Rey, nº 260, apto 601, bairro Cidade Nova, Ilhéus/BA. **Venda feita pelo valor de R\$ 782.000,00 (setecentos e oitenta e dois mil de reais)**, composto pela integralização dos seguintes valores: O valor de R\$ 182.000,00 (cento e oitenta e dois mil reais) correspondentes ao valor de recursos próprios, e o valor de R\$ 618.000,00 (seiscentos e dezoito mil reais), a ser financiado. Imóvel avaliado pela PMI em 07/06/2022, pelo mesmo valor de negociação. Foi recolhido o ITIV no valor de R\$ 23.460,00 (vinte e três mil, quatrocentos e sessenta reais). Consulta negativa de Indisponibilidade de bens, através da CENIB, as Certidões em conformidade. As testemunhas foram qualificadas e assinaram o contrato. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **128616** de 07/06/2022. DAJE Emissor: **2387** – Serie: **002** - Número: **116012** - Valor R\$ **2.623,29** (Emolumentos R\$ 1.267,05 - Taxa Fiscal R\$ 899,79 - FECOM R\$ 346,27 – FMMPBA R\$ 26,23 - Def. Pública R\$ 33,58 - PGE R\$ 50,37). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 20 de junho de 2022.

**07º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (R-07) – REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Por meio do instrumento já mencionado, a parte **CRISLAINE SANTOS ANDRADE**, já qualificada, ALIENOU/ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel objeto desta matrícula ao **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, 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 no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Karlos Vinicios Oliveira Dos Santos, brasileiro, nascido em 16/06/1984, solteiro, economiário, portador da Carteira de Identidade nº 0996432787, expedida pela SSP/BA, em 02/01/2013, inscrito no CPF sob o nº 019.322.055-51, conforme procuração lavrada às fls. 35, do livro 3474-P, em 19/04/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF e Substabelecimento lavrado às fls. 071 do livro 50-C em 29/10/2021 no 3º Ofício de Notas da Comarca de Itabuna/BA, **para garantia de dívida no valor de R\$ 618.000,00 (seiscentos e dezoito mil reais)**, em **420** parcelas, com valor do encargo mensal inicial balcão de **R\$ 6.129,88**, e reduzida de **R\$ 6.039,40**, com vencimento do primeiro encargo em **24/06/2022**, taxas de juros nominal balcão de **8,6395%** e reduzida de **8,4638%** ao ano, efetiva balcão de **8,9900%** e reduzida de **8,8000%** ao ano, na forma ajustada no contrato. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão R\$ 782.000,00 (setecentos e oitenta e dois mil reais). Documentação utilizada para o ato encontra-se arquivada e digitalizada neste Cartório para os fins de

direito. PROTOCOLO **128616** de 07/06/2022. DAJE Emissor: **2387** – Serie: **002** - Número: **116009** - Valor R\$ **2.623,29** (Emolumentos R\$ 1.267,05 - Taxa Fiscal R\$ 899,79 - FECOM R\$ 346,27 – FMMPBA R\$ 26,23 - Def. Pública R\$ 33,58 - PGE R\$ 50,37). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 20 de junho de 2022.

**08º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (AV-08) – AVERBAÇÃO DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIA** – Promove-se esta averbação para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, emitiu, nos termos da Lei 10.931/2004, a Cédula de Crédito Imobiliário de **Número: 1.4444.1820405-8, Série: 0522**, em **30/05/2022**, representativa do crédito imobiliário objeto do R-07/35.354. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Documentação utilizada para o ato encontra-se arquivada e digitalizada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **128616** de 07/06/2022. Custas recolhidas no ato anterior, conforme Art. 1.198 do CNJ/TJBA. Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 20 de junho de 2022.

**09º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (AV-09) – AVERBAÇÃO DA INFORMAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMINIAL** – Promove-se esta averbação, para informar que a Convenção de Condomínio do empreendimento “**Residencial Maranello**”, foi registrada sob nº de ordem **5.642** no livro nº 3 de Registro Auxiliar, e averbada sob ato **AV-11** da Mat. **23.565**, em **30/06/2022**, nesta Serventia. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. Custas recolhidas no protocolo que deu origem ao ato de registro. Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 27 de junho de 2024.

**10º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (AV-10) – AVERBAÇÃO INTIMAÇÃO NEGATIVA** – Promove-se esta averbação, autorizada pelo Instrumento Particular firmado em **25 de junho de 2024**, para informar que foi procedida 02 tentativas, a qual ocorreu na data de **26/02/2024**, em face do DEVEDOR FIDUCIANTE: CRISLAINE SANTOS ANDRADE – CPF: 062.409.945-88, já qualificada, por não ter sido encontrada no endereço fornecido em Ilhéus/BA, sendo a TENTATIVA INFRUTÍFERA. Logo estando em local incerto e não sabido ou desconhecido. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **135972** de 21/06/2024. DAJE Emissor **2387** - Serie **002** - Número: **171207** – Valor R\$ **93,00** (Emolumentos R\$44,92 - Taxa Fiscal R\$31,90 - FECOM R\$12,28 - PGE R\$1,78 - FMMPBA R\$0,93 - Def. Pública R\$1,19). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 27 de junho de 2024.

**11º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (AV-11) – AVERBAÇÃO INTIMAÇÃO POR EDITAL** – Promove-se esta averbação, autorizada pelo Instrumento Particular já mencionado, para informar que foi procedida a tentativa de intimação feita **POR EDITAL**, no período de 03 dias através das intimações de nºs **#375724 em 11/03/2024, #375725 em 12/03/2024 e #375726 em 13/03/2024**, em face da devedora Fiduciante: CRISLAINE SANTOS ANDRADE, já qualificada, por não ter sido encontrada no endereço fornecido, logo estando em local incerto e não sabido ou desconhecido, para fins de cumprimento das obrigações do Contrato de nº 144441820405-8, garantido por Alienação Fiduciária, firmado em **30/05/2022**, registrado sob o ato **R-07 e AV-08**, desta matrícula. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **135972** de 21/06/2024. DAJE Emissor **2387** - Serie **002** - Número: **171208** – Valor R\$ **93,00** (Emolumentos R\$44,92 - Taxa Fiscal R\$31,90 - FECOM R\$12,28 - PGE R\$1,78 - FMMPBA R\$0,93 - Def. Pública R\$1,19). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 27 de junho de 2024.

**12º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (AV-12) – AVERBAÇÃO DECURSO DE PRAZO** – Promove-se esta averbação, autorizada pelo Instrumento Particular já mencionado, para constar que **DECORREU O PRAZO** de lei sem que purgasse a mora referente a ao Contrato de nº **144441820405-8**, garantido por Alienação Fiduciária, firmado em **30/05/2022**, registrado sob o nº **R-07**, desta matrícula, em que são FIDUCIANTES: **CRISLAINE SANTOS ANDRADE – CPF: 062.409.945-88**, já qualificada, e CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, conforme certidão de decurso de prazo emitida em 02/04/2024, pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ilhéus/BA. Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. PROTOCOLO nº **135972** de 21/06/2024. DAJE Emissor **2387** - Serie **002** - Número: **171209** – Valor R\$ **93,00** (Emolumentos R\$44,92 - Taxa Fiscal R\$31,90 - FECOM R\$12,28 - PGE R\$1,78 - FMMPBA R\$0,93 - Def. Pública R\$1,19). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 27 de junho de 2024.

**13º ATO DA MATRICULA Nº 35.345 (AV-13) – AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Promove-se esta averbação, autorizada pelo Instrumento Particular firmado em **17 de junho de 2024**, pela **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, para constar que, foi realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do **CRISLAINE SANTOS ANDRADE – CPF: 062.409.945-88**, já

qualificada, devidamente intimado não compareceu a este cartório para purgação da mora no prazo legal, bem como não purgou a mora diretamente ao credor, ficando **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, neste ato representada por seu gerente de centralizadora: **Milton Fontana**, brasileiro, casado, economiário, portador da CI nº 16161017, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional na Rua Nossa senhora de Lourdes, nº 111, 4º andar, Agrônômica, Florianópolis/SC, CEP:88025-220, conforme substabelecimento de substabelecimento de procuração lavrada às fls. 10/11 do livro 3574-P, protocolo nº 059421, do 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF em 03/08/2023. **Valor da dívida: R\$ 808.485,74 (oitocentos e oito mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e setenta e quatro centavos)**. Imóvel avaliado pela PMI em 13/06/2024, pelo mesmo valor de negociação. Foi recolhido o ITIV no valor de R\$ 24.248,30 (vinte e quatro mil, duzentos e quarenta e oito reais e trinta centavos). Documentação utilizada para este ato encontra-se digitalizada e arquivada neste Cartório para os fins de direito. **PROTOCOLO nº 135972** de 21/06/2024. DAJE Emissor **2387** - Serie **002** - Número: **171210** – Valor R\$ **8.722,82** (Emolumentos R\$4.213,12 - Taxa Fiscal R\$2.991,93 - FECOM R\$1.151,41 - PGE R\$167,48 - FMMPBA R\$87 - Def. Pública R\$111,65). Dou fé \_\_\_\_\_, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial de Registro. Ilhéus/BA, em 27 de junho de 2024.

**CERTIFICA** que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula retro descrita, do acervo de Registro de Imóveis desta Serventia Extrajudicial e, portanto, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19, da Lei Federal 6.015/73, tem valor de Certidão. **CERTIFICA AINDA** que os ônus, alienações, citações de ações reais ou reipersecutórias, caso existentes, consta da própria matrícula, desse modo, esta é uma certidão de propriedade, de ônus, alienações, ações reais e reipersecutórias. **PEDIDO DE CERTIDÃO Nº 107204**. DAJE nº **002/171211**. Emolumentos: R\$ 52,38 – Taxa Fiscal: R\$ 37,19 – FECOM: R\$ 14,31 – PGE: R\$ 2,08 – FMMPBA: R\$ 1,08 – Def. Pública: R\$ 1,40. Valor das custas: **R\$ 108,44**. Esta certidão terá validade de trinta 30 dias a contar desta data conforme artigo 764 do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023 do TJBA e, somente é válida no original, sem rasuras e sem ressalvas e com o selo de autenticidade. Ilhéus/BA, em **27 de junho de 2024**. Eu, **Vitor Luís Vieira da Motta**, Oficial Registrador Titular, dou fé.