



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2023

(Assinado digitalmente)

Thales de Andrade Seabra
Oficial Substituto

Nº de ordem: **49.531**

Ficha: **01F**

Data: 03/03/2023

FICHA
01F

IMÓVEL: O imóvel se compõe do **LOTE Nº 10-A DA QUADRA 01**, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Acre; 15,00 metros de fundo confrontando com o lote 10-B; 15,00 metros na lateral direita confrontando com o lote 09 e 15,00 metros na lateral esquerda confrontando com a Rua São Francisco, perfazendo uma área total de **225,00m²**, situado no **LOTEAMENTO MIMOSO DO OESTE FASE II**, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia.

BENFEITORIAS: **CASA RESIDENCIAL**, situada na Rua Acre, com uma área total construída de **113,24m²**; Habite-se nº 3671/2012, datada de 09 de abril de 2012.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: Não Informado.

PROPRIETÁRIO: MAURO ALVES DA ROCHA, brasileiro, solteiro, construtor inscrito no CPF/MF nº 364.395.255-49 e portador da cédula de identidade RG sob nº 23.191.736-3 SSP/BA, residente e domiciliado à Rua Amazonas, nº 915, quadra 84, lote 13, Mimoso, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia.

TÍTULO ANTERIOR: Escritura Pública de Desmembramento, passada em Notas no Tabelião do 2º Ofício de Barreiras - Bahia, no livro nº 49/Cont. diversos, fls. 040, em 13 de abril de 2012.

REGISTRO ANTERIOR: Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob nº **17.729** em 24 de abril de 2012.

PROTOCOLO: Prenotação nº 34638, datada de 01/03/2023.

DAJE 3494/002/184710. Abertura de Matrícula, de ofício e por conveniência do serviço, conforme art. 176, § 14, da Lei 6.015/73 e art. 28 do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 08/2021.

Extratado por Jônatans Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5FFEU-93SEL-QG7LY-QEPET>.

“AV-1-49.531” - Prenotado em 01/03/2023 sob o número 34638. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**. Certifico e dou fé que, o imóvel encontra-se Alienado Fiduciariamente, conforme consta registrado sob o **R-3-17.729** em 08 de junho de 2012, no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei nº 759, datado de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, datado de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília - DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por **RICARDO FONTES DE ARAÚJO ANDRADE**, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 525219, expedida por SSP/SE em 08/03/1999 e inscrito no CPF sob o nº 292.373.005-49, conforme procuração lavrada às folhas 008/009, do Livro 2925, em 12/01/2012 no 2º Ofício de Notas de Brasília - DF e substabelecimento lavrada às fls. 076, do Livro 012, em 23/04/2012 no 2º Ofício de Notas de Barreiras - Bahia, mediante as seguintes cláusulas: **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Sistema de Amortização: SAC – Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. **VALOR DO EMPRÉSTIMO:** R\$ 79.200,00 – Prazo de Amortização em Meses: 180 – Taxa de Juros: A taxa de juros é representada pela TR - Taxa Referencial de juros, acrescida do CUPOM de 18,6000 ao ano, proporcional a 1,5500% ao mês. **CONFISSÃO DE DÍVIDA:** O devedor fiduciante confessa dever à CAIXA a importância do valor do empréstimo, a qual lhes é creditada integralmente mediante crédito em conta de livre movimentação, titulada pelo devedor/fiduciante na CAIXA, na Agência AG Barreiras na data da celebração do contrato. **FORMA DE PAGAMENTO DOS ENCARGOS MENSALIS:** Encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros (A + J) e dos Prêmios de Seguro de cobertura por Morte e Invalidez Permanente e Danos Físicos do Imóvel

Continua no verso.



94.681

Pedido nº: **94.681**

Daje: **3494.2.292518**

Certidão expedida em **03/04/2025**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 1 de 3
Continua na página 02

ARAO

FICHA 01V

MATRÍCULA Nº 49.531

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

(MIP e DFI), vencendo-se o primeiro encargo 30 dias a contar da data de assinatura do contrato, sendo o primeiro encargo de R\$ 1.755,77 como referencial e poderá ser alterada em função da aplicação da TR vigente para a data da efetiva cobrança – DA IMPONTUALIDADE: Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento sobre a quantia a ser paga incidirão juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização diária, às mesmas taxas de juros previstas deste instrumento, desde a data de vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive, com base no critério pro rata die. Incidirão também, sobre o valor da obrigação em atraso, juros moratórios à razão de 0,033% por dia, e nos encargos em atraso também será cobrada multa moratória de 2,00% sobre o valor da prestação – VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 132.000,00 – DA EXTINÇÃO DA TAXA REFERENCIAL DE JUROS: Na hipótese de extinção da TR - Taxa Referencial de juros, será utilizada a taxa que vier a substituí-la ou que vier a ser determinada em legislação específica – COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA: MAURO ALVES DA ROCHA - 100,00% – VALOR DA DÍVIDA: É o equivalente a soma das seguintes quantias: Valor do saldo devedor - Valor das prestações e dos prêmios de seguro vencidos e não pagos, acrescido das penalidades moratórias: Comissão de leiloeiro, despesas com intimação, e editais de publicação - Despesas com a consolidação da propriedade em favor da CAIXA - Taxa de Ocupação devida ao mês ou fração, fixada em 1% sobre o valor do imóvel - Qualquer outra contribuição social ou tributo incidente em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao Devedor/Fiduciante - Custeio de reparos necessários à reposição do imóvel - Imposto de transmissão e laudêmio. FORO ELEITO: Foro da sede da secção judiciária da justiça federal com jurisdição da localidade onde estiver situado o imóvel. DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes no contrato. FORMA DO TÍTULO: Contrato Por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, contrato nº 155552211915, datado de 06 de junho de 2012. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 03 de março de 2023. DAJE 3494/002/185029. Isento nos termos do art. 176, § 14, da Lei 6.015/73. Extratado por Jônatan Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5FFEU-93SEL-QG7LY-QEPET>.

“AV-2-49.531” - Prenotado em 19/11/2024 sob o número 47482. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA. Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 176, § 1º, inciso II, alínea B da Lei 6.015/73, realizo esta averbação para fazer constar o número da INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA do imóvel: nº 06013.00536.001. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 01 de abril de 2025. DAJE 3494/002/291931. Emolumentos R\$47,10 - Taxa Fiscal R\$33,45 - FECOM R\$12,87 - PGE R\$1,87 - FMMPBA R\$0,97 - Def. Pública R\$1,26 - Total R\$ 97,52. Qualificado por Thiago Queiroz. Extratado por Diêgo Felipe. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TFQJV-CRLF8-KRU7U-RV4LK>

“AV-3-49.531” - Prenotado em 19/11/2024 sob o número 47482. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 18 de março de 2025 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 Juriscurso de Prazo emitida por este Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civas das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, em 10 de fevereiro de 2025, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representado por MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 – 4º Andar, Agronômica, Florianópolis/SC, CEP: 88025-220, conforme Procuração lavrada no 20º Tabelião de Notas de Itaim Bibi da Comarca de São Paulo, no Livro 1932, as fls. 341 à 344, em 02 de maio de 2024, substabelecimento de procuração pública lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília – Distrito Federal, no Livro 3603-P, as fls. 005 à 006, em 18 de junho de 2024 e substabelecimento de substabelecimento de procuração, lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília – Distrito Federal, no Livro 3604-P, as fls. 108 à 109, em 05 de julho de 2024, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Contrato Por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, contrato nº

Continua na ficha 02



94.681

Pedido nº: 94.681
Daje: 3494.2.292518

Certidão expedida em 03/04/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 2 de 3
Continua na página 03

ARAO



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2023

(Assinado digitalmente)
 Thiago Dos Santos Costa
 Oficial Substituto

Nº de ordem: **49.531**

Ficha: **02F**

Data: **01/04/2025**

FICHA
02F

155552211915, datado de 06 de junho de 2012. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/TTIV devidamente recolhido no valor de R\$ 3.661,20, sobre o valor de avaliação fiscal de 203.400,00, conforme DAM nº 10549099. **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) 14q59k7yzt (Transmitente) e w7afs92voe (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 01 de abril de 2025. DAJE 3494/002/291932. Emolumentos R\$ 871,89 - Taxa Fiscal R\$ 619,17 - FECOM R\$ 238,28 - PGE R\$ 34,66 - Def. Pública R\$ 23,11 – FMMPBA R\$ 18,05 - Total R\$ 1.805,16. Qualificado por Thiago Queiroz. Extratado por Diêgo Felipe. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TFQJV-CRLF8-KRU7U-RV4LK>

MATRÍCULA Nº **49.531**

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da matrícula nº 49531, 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 a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados 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. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias (Art. 764 do Código de Normas).

Luís Eduardo Magalhães-BA, 03 de abril de 2025.

Emolumentos R\$ 54,93 - Taxa de Fiscal R\$ 39,01 - FECOM R\$ 13,87 - PGER\$ 2,18 - FMMPBA R\$ 1,14 - Def. Pública R\$ 1,45 - FEURB R\$ 1,14.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



94.681

Pedido nº: **94.681**

Daje: **3494.2.292518**

Selo de Autenticidade
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
 Ato Notarial ou de Registro
3494.AB301162-9
XCAE77HJT7
 Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Certidão expedida em **03/04/2025** . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Z265L-778XU-TBYSX-9XB89

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

Rebeca Queiroz Carvalho (CPF 076.791.795-22)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z265L-778XU-TBYSX-9XB89>

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

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