



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

REGISTRO GERAL ANO: 2022

Thales de Andrade Seabra
Oficial substituto

Matrícula: -37630-

Ficha: -1 - Frente

Data: 24 /01/2022

O imóvel se compõe da **CASA 03**, nº 210, situada na rua Jequitibá, com área **a ser construída de 64,54m²**, composta por: varanda, sala/cozinha, um quarto, WC social, suíte e seu WC e área de serviço, com área privativa construída de 64,54m². A área de terreno privativo com área de 191,20m², limita-se na lateral direita com a unidade casa 02, numa extensão de 16,00 metros, na lateral esquerda com o logradouro público denominado Rua das Acácias, numa extensão de 16,00 metros, no fundo com o terreno vizinho denominado lote 10 da quadra 07A, numa extensão de 11,95 metros, na frente com o logradouro público denominado Rua do Jequitibá, numa extensão de 16,00 metros. Fração ideal de solo de 0,37344, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JEQUITIBÁ**, situado na Rua das Acácias, nº 230, edificado sobre o **LOTE 11 DA QUADRA 07A**, medindo 16,00 metros de frente para a rua Das Acácias; 32,00 metros na lateral direita para a rua dos Jequitibá; 32,00 metros na lateral esquerda para o lote 10 e 16,00 metros de fundos confrontando com o lote 12, perfazendo uma área total de **512,00m²**, situado no **LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÁCIAS**, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 06120.00230.003**. **PROPRIETÁRIOS: ÊXITO ENGENHARIA EIRELI - ME**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.927.778/0001-52, com sede na rua 25 de julho, nº 200, Jardim Paraíso, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro 73-E, fls. 66 de 66 a 67, em 09 de Junho de 2020. **REGISTRO ANTERIOR**: Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos, Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - BA, no Livro "2" de Registro Geral sob o **R-2-32.702**, em 11 de março de 2021. **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** registrada sob o **R-3-32.702** em 24 de janeiro de 2022. **DAJE 3494/002/135121**. 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 Iarilla Bruna. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KM3XU-NCYNN-CDSVC-KPS56>. Prenotação 26309.

"**AV-1-37.630**" - Prenotado em 09/12/2021 sob o número 26309. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Certifico e dou fé, nos termos do art. 1.407, §1º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, que foi registrado no Livro nº 3 - Registro Auxiliar sob o nº **2709**, datada de 24 de janeiro de 2022, a Convenção do **Condomínio Residencial Jequitibá**. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 24 de janeiro de 2022. **DAJE 3494/002/135118** - Conforme Item XI da Tabela III - Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis - 2021. Qualificado por Iarilla Bruna. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/KM3XU-NCYNN-CDSVC-KPS56>.

"**AV-2-37.630**" - Prenotado em 17/02/2022, sob o número 27170. **HABITE-SE**. Certifico e dou fé, que conforme requerimento datado de 17 de fevereiro de 2022, acompanhado de **Carta de Habite-se nº 12087/2022**, datada de 11 de fevereiro de 2022, o proprietário do imóvel objeto da matrícula efetuou a construção de uma **CASA RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO - UNIDADE 3**, nº 230, com área total de construção de **64,54m²**, com a seguinte descrição: 01 varanda, 01 sala/cozinha, 01 área de serviço, 01 quarto, 01 wc, 01 suíte. Foi apresentado Alvará de Licença para Construção nº 15446/2021 datado de 12 de abril de 2021, no qual foi atestado plenas condições de Habitação, dentro das normas técnicas do Código de Obras e Urbanismo do Município de Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **ART/RRT Nº BA20210479379**. **VALOR DA CONSTRUÇÃO**: a) Declarado: R\$ 133.354,88; b) Avaliação do Fisco Municipal: R\$ 79.488,00. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 03 de março de 2022. **DAJE 3494/002/137615 - 3494/002/138444**. Emolumentos R\$ 463,29 - Taxa de Fiscal R\$ 329,00 - FECOM R\$ 126,61 - Def. Pública R\$ 12,29 - PGE R\$ 18,42 - FMMPBA R\$ 9,59 - Valor Total R\$ 953,20. Qualificado por Cíntia Rocha. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Greg Valadares Guimarães Barreto - Oficial. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5S34K-ZYCB9-WRFNK-LMZ49>.



70.629

Pedido nº: 70.629

Daje: 9999.32.268487

Certidão expedida em 21/12/2023. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 1 de 3
Continua na página 02

RM

I-Verso

"R-3-37.630" - Prenotado em 06/04/2022 sob o número 27752. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** ÊXITO ENGENHARIA EIRELI - ME, inscrito no CNPJ 08.927.778/0001-52, com sede na rua 25 de julho, nº 200, sala 01, Jardim Paraíso, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, representada, na forma do seu contrato social, por seu socio administrador: RUBENS LUCIO ALVES MELO, brasileiro, solteiro, Engenheiro Civil, portador da cédula de identidade CREA/BA 43205, inscrito no CPF sob nº 010.753.134-81, endereço comercial na sede da empresa. **ADQUIRENTES:** **ALESSANDRO DAS FLÔRES SANTOS**, filho de Levina Alves das Flôres e de Francisco Coutinho dos Santos, brasileiro, mecânico, portador do documento de identificação RG nº 81.492.316-0 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob o nº 004.262.285-96, com endereço eletrônico cleane.flores@gmail.com, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, em 09/06/2010, na vigência da Lei nº 6.515/77, e seu cônjuge **CLEANE SILVA DE ARAÚJO DAS FLÔRES**, filha de Zilma Silva de Araújo e Antônio Pereira de Araújo, brasileira, vendedora, portadora do documento de identificação RG nº 14.522.298-56 - SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob o nº 036.271.335-95, com endereço eletrônico: não informado, residentes e domiciliados na rua Tulipas, nº 100, Loteamento Ipê, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 190.000,00. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Preço de Venda e Compra do Imóvel: **R\$ 190.000,00** - Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra - Recursos próprios: R\$ 38.000,00 - Recursos do FGTS: R\$ 0,00 - Recursos do Financiamento R\$ 152.000,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 e Lei 13.465/2017 - Venda e Compra de Imóvel - Financiamento. **Contrato nº 0010303480**, datado de 21 de março de 2022. Consulta à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 14 de abril de 2022. DAJE 3494/002/141086 - 3494/002/142167. Emolumentos R\$ 375,00 - Taxa de Fiscal R\$ 266,30 - FECOM R\$ 102,48 - Def. Pública R\$ 9,95 - PGE R\$ 14,90 - FMMPBA R\$ 7,76 - Valor Total R\$ 776,39. Qualificado por Cíntia Rocha. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JB92P-RD6J5-ZHPHY-CU6U2>.

"R-4-37.630" - Prenotado em 06/04/2022 sob o número 27752. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo instrumento particular referido no R-3, os adquirentes e fiduciários **ALESSANDRO DAS FLÔRES SANTOS** e **CLEANE SILVA DE ARAÚJO DAS FLÔRES**, alienaram o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, CEP 04543-011, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, representado por **KEDSON MATHEUS DE ALMEIDA SANTOS**, brasileiro, solteiro, titular da cédula de identidade, RG nº 1633780104 e do CPF/MF nº 063.516.255-56 e **JACKSON WILLIAN RODRIGUES DO NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, titular da cédula de identidade, RG nº 1316050548 e do CPF/MF nº 030.234.335-00, através da procuração pública lavrada 9º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, em 14/09/2021, no Livro nº 11.287, às fls. 325/328, e substabelecimento de procuração lavrada no Cartório do 10º Tabelião de Notas da cidade de São Paulo - SP, Livro 2798, fls. 391 a 393, em 29 de novembro de 2022, mediante as seguintes cláusulas: Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 190.000,00 - Tarifa de Avaliação e Garantia: R\$ 3.300,00 - **VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:** A) Preço da Venda: R\$ 152.000,00 - B) Despesa Acessória com Financiamento - Avaliação de Garantia: R\$ 0,00 - C) Dos Custos Cartorários e Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI: R\$ 0,00 - D) Valor Total do Financiamento: **R\$ 152.000,00** - **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** A) **Taxa de Juros sem Bonificação:** Taxa Efetiva de Juros Anual: 11,4900% - Taxa Nominal de Juros Anual: 10,9259% - Taxa Efetiva de Juros mensal: 0,9105% - Taxa Nominal de Juros mensal: 0,9105% - B) **Taxa de Juros Bonificada:** Taxa Efetiva de Juros anual: 9,4900% - Taxa Nominal de Juros Anual: 9,1006% - Taxa Efetiva de Juros Mensal: 0,7584% - Taxa Nominal de Juros Mensal: 0,7584% - C) Prazo de Amortização: 372 meses - D) Atualização: Mensal - E) Data de Vencimento da Primeira Prestação: 21/04/2022 - F) Custo Efetivo Total (CET) anual: 10,71% - G) Sistema de Amortização: SAC - H) Data de Vencimento do Financiamento: 21/03/2053 - I) Imposto de Operação Financeiras - IOF: R\$ 0,00 - **VALOR DOS COMPONENTES PARA PAGAMENTO DA PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DESTE CONTRATO:** A) Valor da Cota de Amortização: R\$ 408,60 + Juros: R\$ 1.152,75 = R\$ 1.561,35 - B) Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Morte e Invalidez Permanente: R\$ 53,61 - C) Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Danos Físicos no Imóvel: R\$ 9,50 - D) Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R\$ 25,00 - E) Valor Total do Encargo Mensal: R\$ 1.649,46 - Valor líquido a ser liberado ao vendedor em conta corrente: R\$ 152.000,00 - Valor líquido a ser liberado ao interveniente quitante: R\$ 0,00. Enquadramento do Financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH - Seguradora escolhida pelo comprador para a Cobertura Securitária: **ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A.** **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 14 de abril de 2022. DAJE 3494/002/142168. Emolumentos R\$ 231,65 - Taxa de Fiscal R\$ 164,50 - FECOM R\$ 63,31 - Def. Pública R\$ 6,13 - PGE R\$ 9,21 - FMMPBA R\$ 4,80 - Valor Total



70.629

Pedido nº: 70.629

Daje: 9999.32.268487

Certidão expedida em 21/12/2023 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 2 de 3
Continua na página 03

RM



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

REGISTRO GERAL ANO: 2022

Thales de Andrade Seabra
Oficial substituto

Matrícula: -37630-

Ficha: -2 - Frente

Data: 14/04/2022

R\$ 479,60. Qualificado por Cíntia Rocha. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/JB92P-RD6J5-ZHPHY-CU6U2>.

“AV-5-37.630” – Prenotado em 24/10/2023 sob o número 39252. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 06 de dezembro de 2023 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 05 de dezembro de 2023, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, instituição financeira de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpica em São Paulo - SP, CEP 04543-011, representado por Monique Lino dos Santos, brasileira, advogada, inscrita nos quadros OAB/BA sob o nº 37.000, com endereço no condomínio Vivenda do Iguatemi, 31, apartamento 204, Edifício libra, Pernambues, CEP: 41.110-400, conforme Procuração registrada no Livro 11.501, fls 305, datada de 13 de dezembro de 2023, registrado perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo - SP e Substabelecimento de Procuração datado de 13 de dezembro de 2023. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: ITBI/ITIV** devidamente recolhido no valor de R\$ 2.414,52, sobre o valor de avaliação fiscal de: R\$ 201.210,00 (duzentos e um mil e duzentos e dez reais), conforme DAM nº 9513864 e Guia 54214/2023. **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. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 21 de dezembro de 2023. DAJE 9999/032/232147 - 3494/002/236010. Emolumentos R\$ 794,24 - Taxa Fiscal R\$ 564,02 - FECOM R\$ 217,06 - PGE R\$ 31,57 - Def. Pública R\$ 21,05 – FMMPBA R\$ 16,44 - Total R\$ 1.644,38. Qualificado por Jordana Aime. Extratado por Thiziane Cristina. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FJB62-SL2NF-484NM-TEEYB>.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da matrícula nº 37630, 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, 21 de dezembro de 2023.

Emolumentos R\$ 50,04 - Taxa de Fiscal R\$ 35,53 - FECOM R\$ 13,68 - PGE R\$ 1,98 - FMMPBA R\$ 1,04 - Def. Pública R\$ 1,33



70.629

Pedido nº: 70.629

Daje: 9999.32.268487

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
3494.AB236143-0
6V65G5FMJB
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



pag. 3 de 3

Certidão expedida em 21/12/2023 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

RM



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3CKDC-Z9PTJ-4MMJL-L5Q6M

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

Rodrigo Martins Pinto (CPF 071.204.215-65)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3CKDC-Z9PTJ-4MMJL-L5Q6M>

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

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