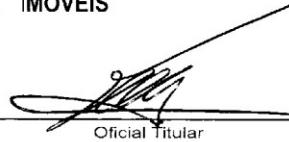




PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIAREGISTRO GERAL - ANO **2016 -1 - Frente-**
Oficial TitularMATRÍCULA Nº **24.354-** DATA **04/02/2016** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano constituído pela unidade habitacional e respectiva fração ideal no Condomínio Residencial Caraipe, localizado à Rua Pantanal, nº 315, Bairro Vila Verde, nesta cidade de Teixeira de Freitas-BA, com referência interna na Quadra 01, Casa 20, inscrição imobiliária nº 1.06.0172.1307.021, área construída de 63,97m² (Sessenta e três metros e noventa e sete centímetros quadrados), de uso residencial, pavimento térreo e 1º andar, com estrutura de concreto armado e alvenaria, cobertura de laje/telha colonial, esquadrias de vidro e madeira, piso de cerâmica, contendo 01 sala, 01 cozinha, 02 quartos, 02 banheiros, 01 varanda (3,60m²), 01 área de serviço, 01 escada interna e 01 vaga de garagem descoberta, fração ideal do terreno de 125,28m², fração equivalente para cada unidade de 0,004525, confrontando-se pela frente com a Rua Pantanal, lado direito com João Silva de Almeida, lado esquerdo com Vinícius Guimarães Pereira e fundo com JPI Participações Ltda. Construção conforme Alvará de Habite-se nº 129/2015, emissão em 10/06/2015 e CND do INSS sob nº 001062015-88888268, CEI 51.220.55268/76, emissão em 23/04/2015. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA MÓDULO LTDA, CNPJ nº 34.243.931/0001-32, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Av. Antônio Carlos Magalhães, nº 4009, sala 309, Bairro Parque Bela Vista, em Salvador-BA. TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido conforme matrícula nº 2.574, R.228, e averbada a construção no AV. 270, no Livro 02, neste CRI.

OFICIAL:

R.01/24.354 – Teixeira de Freitas/BA, 27 de julho de 2017.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: **CONSTRUTORA MÓDULO LTDA**, CNPJ nº 34.243.931/0001-32, situada na Av. Antônio Carlos Magalhães, nº 4009, sala 309, bairro Parque Bela Vista, em Salvador-BA, neste ato representada por seu sócio Mario de Carvalho Pimentel Filho, CPF 379.689.805-00.INTERVENIENTE ANUENTE: **NILZETE RIBEIRO DE MAGALHÃES COELHO**, brasileira, do lar, CPF 117.447.585-49, residente e domiciliada na rua Monsenhor Eugênio Veiga, nº 98, Ap 1002, Itaigara, Salvador/BA.ADQUIRENTE: **ESTELITA SOARES**, brasileira, solteira, CPF 003.931.285-20, residente e domiciliada na Avenida B, 11, Urbis I, nesta cidade.FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com fiança, Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de escritura pública, na forma do 61 da lei 4.380/64, alterada pela lei 5.049/66, pelo programa Minha Casa Minha Vida emitido em 03/06/2013, nesta cidade, controle 855552615196, **retificado** pelo Instrumento Particular de Retificação e Ratificação de Cláusula Contratual, Aditivo ao contrato de compra e venda, sendo que instrumento de retificação foi assinado nesta cidade em 05/06/2017.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$97.500,00.

VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO: R\$1.927,60.

VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$7.481,00.

VALOR DO DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS: R\$12.495,00.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ITBI (isento): R\$97.500,00.

VALOR VENAL ATUAL: R\$55.709,79.

IMÓVEL: A totalidade da matrícula. O presente imóvel tem como origem a matrícula 2.574; a aquisição pela empresa, ora transmitente, já qualificada acima, ocorreu em 24/04/2015 conforme **R.228/2.574**; a construção da presente unidade - **casa 20 da quadra 01** - foi averbada no **AV.270/2.574** em 06/08/2015; o imóvel foi transferido para presente matrícula em 04/02/2016, conforme **AV.313/2.574** com a descrição atual. O presente contrato, registrado neste ato, foi assinado em data anterior, qual seja, 03/06/2013, ou seja, antes do registro da compra e venda e da averbação da construção e possui descrição diversa da constante no ato de abertura.

CONDIÇÕES: com todas as cláusulas e condições no Instrumento Particular que fica via neste Cartório.

DAJE: 9999 013 871676. DAJE COMPLEMENTAR: 9999 018 677362.

PROTOCOLO: 52.651, em 17/07/2017.

OFICIAL:

R.02/24.354 – Teixeira de Freitas/BA, 27 de julho de 2017.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **ESTELITA SOARES**, brasileira, solteira, CPF 003.931.285-20, residente e domiciliada na Avenida B, 11, Urbis I, nesta cidade.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Wilson Mourão Barbosa, CPF 237.543.545-15.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular já descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA: R\$77.524,00.

PRAZO TOTAL: 360 meses para amortização.

PRAZO PARA CONSTRUÇÃO: 17 meses

VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: Conforme disposto na cláusula sétima.

TAXA DE JUROS % a.a: nominal de 5,0000 e efetiva de 5,1163.

ENCARGO MENSAL INICIAL: totalizando o valor de R\$554,99.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: será o valor da avaliação do imóvel, constante no contrato, atualizado até a data do leilão.

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

DAJE: 9999 013 871857. DAJE COMPLEMENTAR: 9999 018 677367.

PROTOCOLO: 52.651, em 17/07/2017.

OFICIAL:

AV.03/24.354 – Teixeira de Freitas/BA, 27 de julho de 2017.

RERRATIFICAÇÃO: Procede este ato conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DE CLAUSULA CONSTRUTUAL, ADITIVO AO Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional com fiança, Alienação Fiduciária em Garantia acima registrado (R.01 e R.02/24.534), no qual comparecem as partes adiante mencionadas: **TRANSMITENTES:**

CONSTRUTORA MÓDULO LTDA, CNPJ nº 34.243.931/0001-32, situada na Av. Antônio Carlos Magalhães, nº 4009, sala 309, Bairro Parque Bela Vista, em Salvador-BA, neste ato representada por seu sócio Mario de Carvalho Pimentel Filho, CPF 379.689.805-00. **ADQUIRENTE:** **ESTELITA SOARES**, brasileira, solteira, CPF 003.931.285-20, residente e domiciliada na Avenida B, 11, Urbis I, nesta cidade. **INTERVENIENTE/ANUENTE:** **NILZETE RIBEIRO DE MAGALHÃES COELHO**, brasileira, do lar, CPF 117.447.585-49 e a **CREDORA:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Gilvan Campos Rocha, CPF 320.881.675-87; que vêm por meio deste instrumento **RETIFICAR** o referido contrato de compra e venda, no tocante ao **vendedor** que é a **CONSTRUTORA MÓDULO LTDA**, CNPJ nº 34.243.931/0001-32 e não **JOÃO AUGUSTO MORAES COELHO** brasileiro, engenheiro, CPF 111.045.465-15 e sua esposa **NILZETE RIBEIRO DE MAGALHÃES COELHO**, brasileira, do lar CPF 117.447.585-49 e quanto a **descrição do imóvel** que manteve a descrição anterior a construção averbada na origem, qual seja, fração ideal de 0,00425 correspondente a 63,97m² do terreno localizado na rua Pantanal, nº 200, nesta cidade, contendo sala de estar/jantar, circulação, área de serviço lavabo, sanitário social e dois quartos, com sua respectiva vaga de garagem, matrícula nº 24.354 - o ato de abertura da presente matrícula já possui a **descrição atual conforme construção averbada na origem (AV.270/2.574)**.

As partes RATIFICAM todas as demais cláusulas, dispositivos e condições celebradas no Instrumento ora aditado, que permanecem em pleno vigor e com a mesma redação que já possuem.

DAJE: 9999 018 677433.

PROTOCOLO: 52.651, em 17/07/2017.

OFICIAL:

CONTINUA NA PRÓXIMA PÁGINA



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA

CNM: 013102.2.0024354-54

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLE
Oficiala

MATRÍCULA Nº 24.354 DATA 04 de fevereiro de 2016 FICHA Nº 2 Frente

AV.04/24.354 – Teixeira de Freitas, Bahia, 04 de Setembro de 2025.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDORA: **ESTELITA SOARES**, 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 Milton Fontana, CPF n. 575.672.049-91, Gerente de Centralizadora, conforme procuração pública, lavrada no 2º ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília – Distrito Federal, prot. 062566, livro 3623-P, folha 200, lavrada na data de 17/04/2025, válida até 27/03/2026.

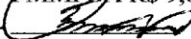
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procede-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 28/07/2025, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.02**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte dos fiduciantes/devedores. Apresentada a certidão nº 584823 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome da devedora, emitida por este registro de imóveis, datada de 03/06/2025, certificando que não houve o pagamento do débito pelos devedores perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 855552615196, 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\$ 108.235,24. VALOR VENAL ITBI: R\$ 108.235,24.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 105183, datada de 31/07/2025. Reentrada em 01/09/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 144707 (Emolumentos R\$ 33,07 – Taxa Fiscal R\$ 23,49 – FECOM R\$ 8,35 – PGE R\$ 1,31 – FMMPBA R\$ 0,68 – FEURB R\$ 0,68 – Def. Pública R\$ 0,90). Valor R\$ 68,48. Complementar – Emissor: 2667, Série 002, Número 147095 (Emolumentos R\$ 464,73 – Taxa Fiscal R\$ 330,03 – FECOM R\$ 117,39 – PGE R\$ 18,47 – FMMPBA R\$ 9,62 – FEURB R\$ 9,62 – Def. Pública R\$ 12,32). Valor R\$ 962,18.

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.AB604144-8
QDRHUL75LG
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 54,92 Fiscal: R\$ 39,01 FECOM: R\$ 13,86 Defensoria: R\$ 1,48 PGE: R\$ 2,17 FMMPBA: R\$ 1,31

Total: R\$ 113,72 Daje: 2667-002-147096

Pag.: 003/003

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:42:13 horas do dia 05/09/2025.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 103455



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2XYUQ-HYPLP-KNGKA-M4NL5

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/2XYUQ-HYPLP-KNGKA-M4NL5>

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

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