



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

REGISTRO GERAL ANO: 2017

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Matrícula: -13163-

Ficha: -1 - Frente

Data: 03/04/2017

O imóvel se compõe do **APARTAMENTO C-41, a ser edificado**, situado no **Condomínio Residencial Vila Zapponi**, composto por 02 dormitórios, sala de estar, banheiro social, circulação e cozinha, possuindo uma área privativa principal de **48,82m²**, área privativa acessória de 12,50m², uma área útil de 42,76m², uma área real construída de 48,82m², uma área de uso comum de 4,9325m², totalizando uma área real total de 53,7525m², correspondendo a uma fração ideal do todo de 0,01035059443%, edificado sob o **LOTE 01 DA QUADRA 155**, medindo 90,00 metros de frente para a Rua Candeias; 60,00 metros na lateral direita para o lote 02; 60,00 metros na lateral esquerda confrontando com a Rua Itaberaba e 90,00 metros de fundos confrontando com a Rua Seabra, perfazendo uma área total de **5.400,00m²**, situado no **LOTEAMENTO CIDADE SANTA CRUZ II**, nesta cidade de Luís Eduardo Magalhães-BA, no qual foi instituído o **CONDOMÍNIO "VILA ZAPPONI". PROPRIETÁRIO: 2GF IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 17.570.423/0001-40, sediada na Rua José Cardoso de Lima, nº 1010, Sala 13, Mimoso do Oeste, nesta cidade de Luís Eduardo Magalhães- BA, neste ato representado legalmente por seu bastante procurador o Sr. FREDERICO ZAPPONI NETO, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 135.233 SESPDS/DF e inscrito no CPF sob o nº 003.054.721-00, residente e domiciliado no SMPW, Quadra 16, conj. 02, Lt 01, Casa F, Park Way, Brasília-DF, conforme Procuração Pública Lavrada nestas Notas no livro 31-P, às fls. 095, datada de 30/04/2014. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrado neste Cartório no Livro "2" de Registro Geral sob o nº **13.134** em 03 de Abril de 2017. Eu, Edsonol Escrevente, Greg Valadares Oficial.

3.229 - Isento- Conforme proc. administrativo nº. TJ ADM-2017/06680 de 08/02/2017.

"R-1-13.163"- Nos Termos do CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E OUTRAS AVENÇAS, Contrato de nº 8.7877.0043557-7, datado de 11 de agosto de 2016, o imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado pelo DEVEDOR: VILLAGE CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ 77.392.256/0001-16, situada na Avenida Republica Argentina, 210, SL 1406, Água Verde, em Curitiba-PR, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Paraná, registrada sob o NIRE nº 41 2 0166687-5, representada na conformidade da cláusula Sexta de seu Contrato Social Consolidado registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº 20145839559 em sessão de 24.10.2014, pelo sócio JOSE VIDAL BOARETTO, nacionalidade brasileira, nascido em 30/11/1955, Engenheiro, portador de Carteira de Identidade nº 1.152.943-7, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PR em 07/11/2005 e do CPF 276.216.509-15, casado no regime de comunhão universal de bens, residente e domiciliado na Rua Heitor A Furtado, 1623, A901, Mossungue em Curitiba-PR. CREDOR: 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 na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por CASSIO RODRIGUES PEREIRA, economiário, portador da Carteira de Identidade RG nº 11209649-0, expedida por IFP/RJ em 13/02/1995 e do CPF nº 032.984.306-09, Procuração Lavrada às folhas 182 e 183 do Livro 3152-P, em 16/07/2015 no 2º Ofício de Notas Protesto de Títulos de Brasília-DF; substabelecimento lavrado à folha 39 do Livro 5968-P, em 05/11/2015 no Cartório do 1º Ofício de Notas de Brasília-DF; e substabelecimento lavrado às folhas 007 a 012 do Livro 014-Subst., em 25/07/2016 no Cartório de 2º Ofício de Notas de Barreiras-BA. FIADOR: JOSE VIDAL BOARETTO, nacionalidade brasileira, nascido em 30/11/1955, Engenheiro, portador de Carteira de Identidade nº 1.152.943-7, expedida por Secretaria de Segurança Pública/PR em 07/11/2005 e do CPF 276.216.509-15, casado no regime de comunhão universal de bens, sua esposa TANIA MARIA BASSO BOARETTO, nacionalidade brasileira, nascida em 14/02/1962, engenheira de alimentos, portadora da Carteira de Identidade RG nº 42986313, expedida por SSP/PR em 11/02/2009 e do CPF nº 630:144.439-91, residente e domiciliado na Rua Heitor A Furtado, 1623, A901, Mossungue em Curitiba-PR. INTERVENIENTE ANUENTE: 2GF IMÓVEIS LTDA, CNPJ: 17.570.423/0001-40, sito a Rua José Cardoso de Lima, 1010, Sala 13, Bairro Mimoso do Oeste, em Luís Eduardo Magalhães-BA, na qualidade de proprietária do imóvel, neste ato representada por seus sócios Guilherme Ferreira Zapponi, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 20/06/1994, empresário, portador da Carteira de Identidade RG nº 2.908.220, expedida por SSP/DF e do CPF 037.262.691-26 e Flavio de Oliveira Saraiva,



88.126

Pedido nº: 88.126

Daje: 9999.34.65183

Certidão expedida em 04/12/2024 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 1 de 4
Continua na página 02

KSC

nacionalidade brasileira, separado judicialmente, nascido em 19/08/1954, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH 00020152797, expedida por DETRAN/DF e do CPF 114.319.111-00. VALOR DO FINANCIAMENTO: 6.000.000,00 (seis milhões de reais). ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/PMCMV – SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: SAC – PRAZO TOTAL EM MESES: 24 meses – TAXA DE JUROS: Nominal: 8.0000%; Efetiva: 8.2999% - VALOR DA GARANTIA HIPOTECARIA: R\$ 7.800.000,00 (sete milhões e oitocentos mil reais); Em hipoteca censual de primeiro grau sem concorrência de terceiros. CONDIÇÕES DO CONTRATO: constante do documento apresentado, que fica arquivado neste Serviço Registral. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 03 de Abril de 2017. Eu, Schunoff Escrevente, J.V.J. Oficial.
3229 – 3494/002/005763/690.00

“AV-2-13.163” - Certifico que por força da autorização firmada pelos administradores da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, fica efetuada a baixa do Contrato De Abertura De Crédito E Mútuo Para Construção De Empreendimento Imobiliário Com Garantia Hipotecaria E Outras Avenças - nº 8.7877.0043557-7, objeto do R-1-13.163. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 18 de Janeiro de 2018. Eu, Schunoff Escrevente, J.V.J. Oficial.

7444 – 020/026365/55,80

“R-3-13.163” - TRANSMITENTE: 2GF IMOVEIS LTDA, (dados citados na matrícula). ADQUIRENTE: **SIVANILDO SOUZA**, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 06/12/1987, mecanico manutencao montador preparador operador de maq e aparelhos prod indust, portador(a) de Cadeira de Identidade nº 1452679541, expedida por Secretaria de Segurança Pública/BA em 03/05/2005 e do CPF 033.928.115-48, solteiro(a), residente e domiciliado(a) em R Central, 578, Centro em Luis Eduardo Magalhães/BA. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e outras obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, com recursos da conta vinculada do FGTS do Devedor com caráter de escritura pública, na forma do § 5º de art. 61 da Lei 4380/64, — PMCMV, na forma da Lei 11.977/09, **contrato nº 8.7877.0245552-4**, datado de 19 de dezembro de 2017. VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 100.000,00 (cem mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios: R\$ 7.919,66 – Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA – R\$ 79.500,00 – Recursos da Conta Vinculada do FGTS: R\$ 3.793,34 – Desconto Concedido pelo FGTS/UNIÃO (complemento): R\$ 8.787,00. CONDIÇÕES DO CONTRATO: Constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães-Bahia, 18 de Janeiro de 2018. Eu, Schunoff Escrevente, J.V.J. Oficial.
7444 – 020/026280/355,00

“R-4-13.163” - Em 18 de Janeiro de 2018. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. Pelo contrato referido no R-3, o adquirente e fiduciante: **SIVANILDO SOUZA**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, agência 2734 de Luís Eduardo Magalhães – Bahia, mediante as seguintes cláusulas: Origem dos Recursos: FGTS – Sistema de Amortização: PRICE – FINANCIAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS: 0,00 – VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO: R\$ 79.500,00 – VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 114.600,00 – PRAZO DE AMORTIZAÇÃO EM MESES: 360. TAXA DE JUROS (%) ao ano – Nominal: – 5,00 – Efetiva – 5.1161% a.a – Encargo inicial – Prestação – R\$ 426,77 – Taxa de Administração: R\$ 0,00 – Seguros: R\$ 16,31 – Total: R\$ 443,08 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal – 19/01/2018 – Encargos Devidos Pelo Proponente no Prazo Contratado e Pagos à Vista Pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de Administração: R\$ 2.543,82 – Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.456,18 – DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães-Bahia, 18 de Janeiro de 2018. Eu, Schunoff Escrevente, J.V.J. Oficial.
7444 – 020/026251/355,00

“AV-5-13.163” – Prenotado em 31 de outubro de 2018. Certifico e dou fé, que conforme Requerimento datado de 30 de outubro de 2018, foi efetuada a averbação do **HABITE-SE nº 9873/2018**, datado de 09 de agosto de 2018, sob o AV-9-13.134, da matrícula em que registrado o Condomínio Residencial Vila Zapponi. Certifico ainda, que, ao imóvel da presente matrícula, foi atribuída a Inscrição Imobiliária nº. 07024.00348.001. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 20 de novembro de 2018. Eu, Schunoff Escrevente, J.V.J. Oficial.
11390 – 3494/002/041851/67.20



88.126

Pedido nº: 88.126

Daje: 9999.34.65183

Certidão expedida em 04/12/2024. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 2 de 4
Continua na página 03

KSC



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

REGISTRO GERAL ANO: 2020

Thales de Andrade Seabra
Oficial substituto

Matrícula: -13163-

Ficha: -2 - Frente

Data: 01/12/2020

“AV-6-13.163” – Prenotado em 10/11/2020 sob número 20562. **INSTITUIÇÃO E CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**. Certifico e dou fé, nos termos dos Arts. 1.398 e 1.407, §1º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, foi realizado o registro da **Instituição do Condomínio Residencial Vila Zapponi**, no Livro nº 2 – Registro Geral, sob o R-17-13.134, datado de 01 de dezembro de 2020, e da **Convenção de Condomínio Residencial Vila Zapponi**, registrada no Livro nº 3 – Registro Auxiliar sob o nº 2117, datada de 01 de dezembro de 2020, ambos neste Registro Imobiliário. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 01 de dezembro de 2020. Eu, Thales de Andrade Seabra – Oficial substituto.
DAJE 3494/002/098056 – 3494/002/096091 - 3494/002/098057 – Conforme Item X e XI da Tabela III – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis – 2020.

“AV-7-13.163” - Prenotado em 11/07/2024 sob o número 44466. **ATUALIZAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. Certifico e dou fé que, conforme Certidão Negativa de Débitos, emitida em 22 de novembro de 2024, emitida pela Prefeitura de Luís Eduardo Magalhães – Bahia, promove-se a presente averbação para ATUALIZAR a inscrição imobiliária do imóvel: nº 07024.00348.036. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 27 de novembro de 2024. DAJE 3494/002/274746. Emolumentos R\$ 44,92 - Taxa de Fiscal R\$ 31,90 - FECOM R\$ 12,28 - Def. Pública R\$ 1,19 - PGE R\$ 1,78 - FMMPBA R\$ 0,93 - Valor Total R\$ 93,00. Qualificado por Jannete Mozzine. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HQW9D-KSE79-YXDR2-MTEW2>

“AV-8-13.163” - Prenotado em 11/07/2024 sob o número 44466. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 21 de novembro de 2024 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 Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 23 de setembro de 2024, 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 nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada 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 na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 – 4º Andar, Agronômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88025-220, conforme Procuração lavrada no 20º Tabelião de Notas de Itaim Bibi da Comarca de São Paulo - São Paulo, no Livro 1932, às 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, às 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, às 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 de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) - Recursos do FGTS, com Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º de art. 61 da Lei 4380/64 - PMCMV, na forma da Lei 11.977/09, contrato nº 8.7877.0245552-4, datado de 19 de dezembro de 2017. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO**: ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 2.566,53, sobre o valor de avaliação fiscal de 142.585,00, conforme DAM nº 10566975. **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

Continua no verso.



88.126

Pedido nº: 88.126

Daje: 9999.34.65183

Certidão expedida em 04/12/2024 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 3 de 4
Continua na página 04

KSC

CONDIÇÕES: As constantes do documento apresentado. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) b5b0.e3a2.4e73.7480.7a45.c606.7858.af28.a95f.0fc2. (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 27 de novembro de 2024. DAJE 3494/002/274747. Emolumentos R\$ 513,58 - Taxa Fiscal R\$ 364,72 - FECOM R\$ 140,36 - PGE R\$ 20,42 - Def. Pública R\$ 13,61 – FMMPBA R\$ 10,63 - Total R\$ 1.063,32. Qualificado por Jannete Mozine. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HQW9D-KSE79-YXDR2-MTEW2>

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da matrícula nº 13163, 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, 04 de dezembro de 2024.

Emolumentos R\$ 52,38 - Taxa de Fiscal R\$ 37,20 - FECOM R\$ 14,31 - PGE R\$ 2,08 - FMMPBA R\$ 1,08 - Def. Pública R\$ 1,39

FICHA
02V

MATRÍCULA Nº 13.163

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



88.126

Pedido nº: 88.126

Daje: 9999.34.65183

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
3494.AB284574-7
XI48MOIF43
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Certidão expedida em 04/12/2024 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TLEDR-HSNEE-X9AXY-4FW82

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

KANANDA DOS SANTOS CASCIANO (CPF 064.321.475-57)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TLEDR-HSNEE-X9AXY-4FW82>

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

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