



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2022

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 39.244- DATA 26/10/2022 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel Urbano, constituído pelo Lote nº 21 da Quadra 15, do Loteamento Fechado Fazenda Imperial, Bairro Bonadiman, nesta Cidade e Comarca de Teixeira de Freitas, Estado Federado da Bahia, faz frente para a rua 02 onde mede 12,50m em curva com raio de 389,50; pelo lado direito de quem da rua 02 olha para o lote, confronta com o lote 20 por uma distância de 30,05m; pelo lado esquerdo de quem da rua 02 olha para o lote confronta com o lote 22 por uma distância de 30,04m; no fundo confronta com os lotes 2 e 3 por uma distância de 3,46m e 8,08m, respectivamente, encerrando uma área de 360,98m² (trezentos e Sessenta Metros e Noventa e Oito Centímetros Quadrados), devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia sob o nº 1.05.0347.0301.001. PROPRIETÁRIA: IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, CNPJ/MF n. 15.649.195/0001-72, com sede a Avenida Uirapuru, n. 202, Sala 04, Bairro Monte Castelo, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, sob o NIRE n. 29203784663, registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB, sob n. 97611853, em data de 18/11/2016, e Protocolo de n. 16/639908-6.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme R.01 datado de 13/07/2012 por Instrumento Particular de Contrato da Sociedade Empresarial Limitada, datado de 02/05/2012 e Loteamento devidamente registrado no R.03, datado de 25/10/2012, Matrícula n. 16.769, Livro 02, deste CRI. Transferência de Matrícula, devidamente averbada em 26/10/2022, no AV.165, da Matrícula n. 16.769, Livro 02, deste CRI.

PROTOCOLO: 81979 em 30/09/2022, reentrada 18/10/2022.

OFICIAL(A):

R.01/39.244 – Teixeira de Freitas-Bahia, 26 de Outubro de 2022.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: IPÊ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, Empresa Nacional Brasileira, CNPJ: 15.649.195/0001-72, sob o NIRE nº 29203784663, registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob nº 97611853 em data de 18/11/2016, e protocolo de nº 16/639908-6 com sede a Avenida Uirapuru, nº 202, Sala 04, Bairro Monte Castelo, na cidade de Teixeira de Freitas Bahia, neste ato representada por seu sócio administrador, nos termos da alteração contratual nº 01, conforme “Cláusula Quarta de Administração do contrato social,” JOSÉ MAXIMO MAGNAGO, brasileiro, maior, empresário, RG 133.228-ES, SSP/ES e CPF 305.967.267-91, casado sob o Regime da Comunhão de Bens com CATULINA ROCHA MAGNAGO, brasileira, maior, empresária, RG 1.379.042-ES e CPF 011.820.445-90, residentes e domiciliados à Rua Aguas Claras, nº1.136, Bairro Monte Castelo, Teixeira de Freitas BA. Neste ato representados por sua procuradora ALESSANDRA ROCHA MAGNAGO VARGAS, brasileira, casada, empresária, portadora do RG nº 1379040 SSP/ES, inscrita no CPF sob nº 056.129.437-25, residente e domiciliada à Rua Sagrada Família, nº 1004, bairro Bela Vista, Teixeira de Freitas, Bahia, e-mail: não possui, conforme procuração pública lavrada nestas Notas, Livro 269, Folhas 170 e verso a 171, Ato 35.693/22, datada de 13/01/2022.

ADQUIRENTES: GUINTEHER NUNES VEIGA, RG sob nº 2077292717 SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 064660326-47, brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com casamento celebrado em 02/10/2021 e registrado em 13/10/2021, com VALERIA ROCHA VEIGA, RG: 113217901 SSP/BA, CPF: 021439485-90, brasileira, fisioterapeuta, residentes e domiciliados na Av. Presidente Getulio Vargas, 7100, Casa 46, Estancia Biquine, Teixeira de Freitas - BA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, Livro n. 125, Folhas n. 11/13 versos, Ato n. 7714/22, em 27/09/2022, assinada pelo Tabelião substituto André Cândido dos Santos Meireiles.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 48.926,88. VALOR VENAL BASE DE CÁLCULO DO ITBI: R\$ 48.926,88.

IMÓVEL: A totalidade desta Matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE DE PRENOTAÇÃO: 9999.029.927089. (Emolumentos R\$ 28,45 – Taxa Fiscal R\$ 20,20 – FECOM R\$7,77 – PGE R\$ 1,13 – FMMPBA R\$ 0,59 – Def. Pública R\$ 0,76 – VALOR PAGO R\$ 58,90).

DAJE: 2667-002-073063. (Emolumentos R\$ 337,68 – Taxa Fiscal R\$ 239,80 – FECOM R\$ 92,29 – PGE R\$ 13,42 – FMMPBA R\$ 6,99 – Def. Pública R\$ 8,96 – VALOR PAGO R\$ 699,14).

PROTOCOLO: 81979 em 30/09/2022, reentrada 18/10/2022.

OFICIAL(A):

R.02/39.244 – Teixeira de Freitas-Bahia, 01 de agosto de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTES: **GUINThER NUNES VEIGA**, CPF/MF n. 064.660.326-47, RG n. 2077292717 SSP/BA, brasileiro, trabalhador da pecuária, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **VALERIA ROCHA COSTA**, CPF/MF n. 021.439.485-90, CNH n. 04382073836 DETRAN/BA, brasileira, técnico de contabilidade e de estatística, residentes e domiciliados na Rua San Antônio Fernandes, nº 115, Recanto do Lago, Teixeira de Freitas, Bahia.

ADQUIRENTE: **MARVIN RODRIGUES SILVA**, CPF/MF n. 050.921.805-95, RG n. 1398180220 SSP/BA, brasileiro, empresário e produtor de espetáculos públicos, solteiro, residente e domiciliado na Rua C, n. 241, bairro Nova Canaã, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, CCSBPE, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, com emissão em 17/06/2024, nesta Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, Contrato n. 1.4444.2317570-2.

VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$ 245.000,00.

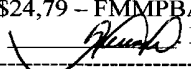
VALOR DOS RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 189.864,46.

VALOR DE AVALIAÇÃO ITBI: R\$ 245.000,00.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado “negativo” para os CPF's dos transmitentes, conforme comprova o Código HASH gerado para essa consulta, respectivamente, a saber: c866.778a.20f0.0987.9223.3f46.5cd4.d1a2.0f72.3872 e 9fc1.e013.b46a.0030.34c9.2d24.9514.5081.20d2.2eb5.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 96110, datada de 10/07/2024. Reentrada em 26/07/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 111015 (Emolumentos R\$623,62 – Taxa Fiscal R\$442,86 – FECOM R\$170,43 – PGE R\$24,79 – FMMPBA R\$12,91 – Def. Pública R\$16,54). Valor R\$ 1.291,15.

Dou fé.  Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

R.03/39.244 – Teixeira de Freitas-Bahia, 01 de agosto de 2024.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **MARVIN RODRIGUES SILVA**, CPF/MF n. 050.921.805-95, qualificada no ato anterior.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969, Alterado pelo Decreto-Lei n. 1.259/1973, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, neste ato representada por GIDALVA OLIVEIRA DOS SANTOS, nacionalidade brasileira, solteira, nascido(a) em 12/03/1978, economiário, portador(a) da carteira de identidade 735537437, expedida por Secretaria de Segurança Pública/BA em 05/09/2005 e do CPF 969.567.985-49, conforme procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto Brasília - Distrito Federal, Protocolo 460178, Livro 3594-P, folha 088 e 089 em 25/03/2024 e SUBSTABELECIMENTO lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília/DF, Protocolo nº 060672, livro nº 3599-P, folha 020 em 29/04/2024 e SUBSTABELECIMENTO lavrado no Tabelionato de Notas do 3º Ofício da Comarca de Feira de Santana/BA, Ordem nº 3135, livro nº 022, folhas 046-047, em 15/05/2024 e Substabelecimento lavrado às Folhas 182 - 184, do Livro nº 06, Ato 594/24 em 20/05/2024 no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas/BA., doravante denominada CAIXA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO): R\$ 759.457,80.

continua na ficha nº 2



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

CNM: 013102.2.0039244-04

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLE

Oficiala

MATRÍCULA Nº 39.244 DATA 26 de outubro de 2022 FICHA Nº 2 Frente

PRAZO: Prazo para Construção/legalização: 11 meses; Amortização: 360 meses.
TAXA DE JUROS % (a.a): a) Taxa de Juros: nominal 10.0262%, efetiva 10.5000%, nominal e efetiva 0.8355%.
ENCARGO MENSAL INICIAL (parcela): R\$ 8.631,10.
VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 16/07/2024.
VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 1.185.000,00.
CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular, descrito no registro anterior.
PROTOCOLO: Prenotação n. 96110, datada de 10/07/2024. Reentrada em 26/07/2024. Emolumentos: DAJE
PRENOTAÇÃO – Emissor: 9999, Série 033, Número 283531 (Emolumentos R\$ 31,54 – Taxa Fiscal R\$ 22,40 –
FECOM R\$ 8,62 – PGE R\$ 1,25 – FMMPBA R\$ 0,65 – Def. Pública R\$ 0,84). Valor R\$ 65,30. DAJE
COMPLEMENTAR – Emissor: 2667, Série 002, Número 111014 (Emolumentos R\$ 1.373,06 – Taxa Fiscal R\$ 975,07
– FECOM R\$ 375,24 – PGE R\$ 54,58 – FMMPBA R\$ 28,43 – Def. Pública R\$ 36,39). Valor R\$ 2.842,77.
Dou fé. Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.04/39.244 – Teixeira de Freitas, Bahia, 10 de junho de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **MARVIN RODRIGUES SILVA**, já qualificado 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 nº 575.672.049-91, Gerente de Centralizadora, conforme procuração pública lavrada sob o Livro 3621-P, fls. 100 e 101, em 27/03/2025, e substabelecimento lavrado sob o Livro 3623-P, fl. 200, em 17/04/2025, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília, Distrito Federal.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Proceda-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 22/05/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.03**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 107713 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome do devedor, emitida por este registro de imóveis, datada de 07/01/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato nº 1.4444.2317570, 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\$ 1.218.476,75. VALOR VENAL ITBI: R\$ 1.218.476,75.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 112666, datada 26/05/2026. Reentrada em 08/06/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 170633 (Emolumentos R\$ 34,54 – Taxa Fiscal R\$ 24,53 – FECOM R\$ 8,72 – PGE R\$ 1,37 – FMMPBA R\$ 0,71 – FEURB R\$ 0,71 – Def. Pública R\$ 0,94). Valor R\$ 71,52. Complementar: Emissor: 2667, Série 002, Número 171667 (Emolumentos R\$5.503,85 - Taxa Fiscal R\$3.908,53 - FECOM R\$1.390,21 - PGE R\$218,79 - FMMPBA R\$113,95 - FEURB R\$113,95 - Def. Pública R\$145,86). Valor R\$ 11.395,14.

Dou fé. Bela. Lucigleide 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.AB632319-2
66BITPEM6Z
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 57,36 Fiscal: R\$ 40,74 FECOM: R\$ 14,49 Defensoria: R\$ 1,54 PGE: R\$ 2,27 FMMPBA: R\$ 1,

Total: R\$ 118,78 Daje: 2667-002-171668

Pag.: 003/003

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 16:43:17 horas do dia 16/06/2026.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 113583



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: LDA4D-PWEN7-TY575-293Q6

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/LDA4D-PWEN7-TY575-293Q6>

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

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