



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO **2016 -1 - Frente-**

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº **28.075-** DATA **19/08/2016** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, constituído pelo terreno situado à Rua Projetada 188, nº 74, Bairro Nova Teixeira, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, medindo 08,00m de frente e fundo por 20,00m nas laterais, perfazendo área total de 160,00m² (cento e sessenta metros quadrados), limitando-se frente com a referida rua pública, fundo com Maria Dalva Oliveira Coelho, lado direito e lado esquerdo com L. Ramos Henriques e Cia Ltda – ME. Inscrição Imobiliária 1.03.0509.0300.001.

PROPRIETÁRIO: **L. RAMOS HENRIQUES E CIA LTDA – ME**, CNPJ: 22.618.215/0001-03, com sede à Rua Beira Vale, nº 382, Bairro Jardim Caraípe, nesta cidade de Teixeira de Freitas – BA.

TÍTULO AQUISITIVO: Adequado conforme matrícula nº 24.594, Livro 02, do CRI desta Comarca.

OFICIAL:

AV.01/28.075 – Teixeira de Freitas-Bahia, 04 de março de 2021.

ALTERAÇÃO DE NOME E TRANSFORMAÇÃO DA SOCIEDADE: Conforme Requerimento Particular, datado de 23/11/2020, enviado a esta Serventia, pelo(a/s) interessado(a/s)/proprietário(a/s), L RAMOS HENRIQUES EIRELI, CNPJ/MF n. 22.618.215/0001-03, representado(a), por Leonardo Ramos Henriques, CPF/MF n. 085.092.797-80, devidamente assinado e com firma(s) reconhecida(s) no Tabelionato de Notas com Funções de Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, selo(s) n. 2669.AC033190-0, procedo neste ato a alteração do nome e a transformação social da proprietária do imóvel desta matrícula, passando a constar: **PROPRIETÁRIO(S): L RAMOS HENRIQUES EIRELI**, CNPJ/MF n. 22.618.215/0001-03, NIRE N. 29600146981, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Beira Vale, n. 382, Bairro Jardim Caraípe, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE DE PRENOTAÇÃO: 9999-026-528440 (Emolumentos R\$ 24,64 – Taxa Fiscal R\$ 17,50 – FECOM R\$ 6,73 – PGE R\$ 0,98 – FMMPBA R\$ 0,51 – Def. Pública R\$ 0,66 – VALOR PAGO R\$ 51,02).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-042372 (Emolumentos R\$ 11,96 – Taxa Fiscal R\$ 8,49 – FECOM R\$ 3,27 – PGE R\$ 0,47 – FMMPBA R\$ 0,25 – Def. Pública R\$ 0,32 – VALOR PAGO R\$ 24,76).

PROTOCOLO: 70563 em 12/01/2020, última entrada em 24/02/2021.

OFICIAL(A):

AV.02/28.075 – Teixeira de Freitas-Bahia, 04 de março de 2021.

RETIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES: Conforme Requerimento Particular, datado de 23/11/2020, enviado a esta Serventia, pelo(a/s) interessado(a/s)/proprietário(a/s), L RAMOS HENRIQUES EIRELI, CNPJ/MF n. 22.618.215/0001-03, representado(a), por Leonardo Ramos Henriques, CPF/MF n. 085.092.797-80, devidamente assinado e com firma(s) reconhecida(s) no Tabelionato de Notas com Funções de Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, selo(s) n. 2669.AC033190-0, procedo neste ato a retificação dos confrontantes do imóvel descrito nesta matrícula para constar: **confronta-se de frente com a Rua Projetada 188; fundo com o imóvel cadastrado no Município com a Inscrição Imobiliária n. 1.03.0509.0146.001 (número predial 392); lado direito com o imóvel cadastrado no Município com a Inscrição Imobiliária n. 1.03.0509.0308.001 (número predial 85); e lado esquerdo com o imóvel cadastrado no Município com a Inscrição Imobiliária n. 1.03.0509.0292.001 (número predial 66)**. Com fundamento na Certidão de Valor Venal e Confrontação n. 0006264/2021, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento da Receita, do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, datada de 24/03/2021, assinada por Geomir Melquiades Pinheiro (matrícula n. 0405). Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE: 2667-002-042375 (Emolumentos R\$ 36,60 – Taxa Fiscal R\$ 25,99 – FECOM R\$ 10,00 – PGE R\$ 1,45 – FMMPBA R\$ 0,76 – Def. Pública R\$ 0,08 – VALOR PAGO R\$ 75,78).

PROTOCOLO: 70563 em 12/01/2021, última entrada em 24/02/2021.

OFICIAL(A):

R.03/28.075 – Teixeira de Freitas-Bahia, 04 de março de 2021.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE(S): **L. RAMOS HENRIQUES EIRELI**, CNPJ/MF n. 22.618.215/0001-03, NIRE n. 29600146981, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Rua Beira Vale, n. 382, Bairro Jardim Caraípe, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, registrada na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o n. 97607582, em 01/11/2016, Protocolo n. 16/607730-5, em 10/10/2016, neste ato, representada, por seu representante legal, Leonardo Ramos Henriques, CPF/MF n. 085.092.797-80, RG n. 1.220.405-46, IFP/RJ, brasileiro, produtor rural, solteiro, residente e domiciliado na Rua Beira Vale, n. 382, Bairro Jardim Caraípe, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

ADQUIRENTE(S): **TAMILA FERREIRA SOARES ALBUQUERQUE**, CPF/MF n. 026.948.335-78, RG n. 13.839.471-71, SSP/BA, brasileira, estudante, solteira, declara não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Beira Vale, n. 382, Bairro Jardim Caraípe, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, Livro 72, Folhas 139 a 141, Ato 2701/20, datada de 06/11/2020, assinada pelo Tabelião Substituto Aruque Pires dos Santos.

VALOR DECLARADO: R\$ 1.600,00. AVALIAÇÃO MUNICIPAL PARA FINS DE ITBI: R\$ 13.813,36.

IMÓVEL: A totalidade do imóvel desta matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

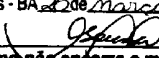
DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE DE PRENOTAÇÃO: 9999-026-528626 (Emolumentos R\$ 24,64 – Taxa Fiscal R\$ 17,50 – FECOM R\$ 6,73 – PGE R\$ 0,98 – FMMPBA R\$ 0,51 – Def. Pública R\$ 0,66 – VALOR PAGO R\$ 51,02).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-042376 (Emolumentos R\$ 186,42 – Taxa Fiscal R\$ 132,88 – FECOM R\$ 50,95 – PGE R\$ 7,41 – FMMPBA R\$ 3,41 – Def. Pública R\$ 4,94 – VALOR PAGO R\$ 385,96).

PROTOCOLO: 70564 em 12/01/2021, última entrada em 24/02/2021.

OFICIAL(A):

Encerro a presente folha desta matrícula,
que terá continuidade na folha seguinte,
com os subseqüentes atos na mesma ordem,
com a finalidade de unificar os serviços
de computação adotados nesta serventia
(Art. 41 da Lei 8.935 de 1994).
Teixeira de Freitas - BA 04 de março de 2021
A Oficial: 
Obs: Este termo não encerra a matrícula.



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

CNM: 013102.2.0028075-46

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLE

Oficiala

MATRÍCULA Nº 28.075

DATA

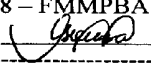
19 de agosto de 2016

FICHA Nº 2 Frente

AV.04/28.075 – Teixeira de Freitas, Bahia, 20 de Março de 2024.

CONSTRUÇÃO: Procede-se neste ato a Averbação de Construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 063, Exercício 2024, emitido em 29/01/2024, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas, Bahia, em nome de TAMILA FERREIRA SOARES ALBUQUERQUE, imóvel com endereço localizado na Rua Projetada 188, nº 74, Bairro Nova Teixeira, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, construção para uso residencial, com área total construída de 100,88m² (cem metros e oitenta e oito centímetros quadrados), pavimento térreo, com estrutura de alvenaria/concreto armado, cobertura de laje/telha colonial/fibrocimento, esquadrias de madeira/vidro, piso de cerâmica, contendo as seguintes dependências: 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço e 01 garagem. Apresentado Alvará de licença para fins de Alvará Construção n. 108, Exercício 2022, emitido em 22/02/2022 e Alvará de licença para fins de Regularização de Obras n. 059, Exercício 2024, emitido pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas, Bahia. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 19.422,78. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 58.940,34. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 92980, datada de 08/03/2024. Reentrada em 14/03/2024. Emolumentos: DAJE: Emissor 2667- Série 002 – Número 102363 (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 PAGO R\$ 65,30). COMPLEMENTAR: Emissor 2667 – Série 002 – Número 102720 (Emolumentos R\$ 374,33 – Taxa Fiscal R\$ 265,83 – FECOM R\$ 102,30 – PGE R\$ 14,88 – FMMPBA R\$ 7,75 – Def. Pública R\$ 9,93 – VALOR PAGO R\$ 775,02).

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

R.05/28.075 – Teixeira de Freitas-Bahia, 15 de agosto de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda SFH.

TRANSMITENTE(S): **TAMILA FERREIRA SOARES**, brasileira, administradora, solteira, identidade nº 1383947171, SSP/BA, CPF 026.948.335-78, residente e domiciliada em R Beira Vale, 382, casa, Jardim Caraipe em Teixeira de Freitas/Ba.

ADQUIRENTE(S): **RAFAEL LIMA DE SENA**, RG nº 20.599.125-47 SSP/BA, CPF nº 078.734.355-20 brasileiro, empresário, solteiro, residente e domiciliado na R G, 347, Castelinho, nesta cidade Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de venda e compra de imóvel residencial, mútuo com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, com emissão em 24/07/2024, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA, Contrato nº 8.4444.3492390-8.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 300.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 60.000,00.

VALOR DA BASE CÁLCULO ITBI: R\$ 300.000,00.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Em Consultada a Central de Indisponibilidade de Bens, obteve resultado “negativo” para o CNPJ do transmitente, conforme comprova o Código HASH gerado, respectivamente, a saber: 7d4e.6fd4.71e8.d6b4.15ae.47f0.9f05.fc69.d937.154e.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 96407, datada de 25/07/2024. Reentrada em 09/08/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 9999, Série 033, Número 380352 (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. Complementar – Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 111948 (Emolumentos R\$592,08 – Taxa Fiscal R\$420,47 – FECOM R\$161,81 – PGE R\$23,54 – FMMPBA R\$12,26 – Def. Pública R\$15,69). Valor R\$1.225,85.

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

R.06/28.075 – Teixeira de Freitas-Bahia, 15 de agosto de 2024.

Continua no Verso

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDORE(S) FIDUCIANTE(S): **RAFAEL LIMA DE SENA**, CPF 078.734.355-20, qualificado anteriormente.

CREDOR: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição financeira 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 **RAUL BATISTA FILHO**, brasileiro, casado, economiário CPF/MF n. 016.747.025-66, RG n. 03169175605, conforme Procuração Lavrada às folhas 067, do Livro 3525-P, em 06/05/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto Brasília/DF, e subestabelecimento Lavrado às folhas 22v a 24, Livro 06, em 08/06/2022, no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protestos da Comarca de Teixeira de Freitas/BA.

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

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 240.000,00

PARCELAS (AMORTIZAÇÃO): 420 parcelas.

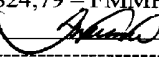
PRIMEIRA PARCELA: 02/09/2024.

TAXA DE JUROS: a) Sem desconto: nominal 8.1600%, efetiva 8.4722%, nominal e efetiva 0.6800%. b) Com Desconto: nominal não se aplica, efetiva não se aplica, nominal e efetiva não se aplica. c) Com Redutor de 0,5%: nominal não se aplica, efetiva não se aplica, nominal e efetiva não se aplica. d) Taxa Contratada: nominal 8.1600%, efetiva 8.4722%, nominal e efetiva 0.6800%.

ENCARGO MENSAL INICIAL: Balcão – R\$ 1.801,13

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 326.000,00

PROTOCOLO: Prenotação n. 96407, datada de 25/07/2024. Reentrada em 09/08/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 111950 (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.

AV.07/28.075 – Teixeira de Freitas, Bahia, 30 de junho de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **RAFAEL LIMA DE SENA**, 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 **Daniele Fydryszewski Vilasfam**, CPF n. 986.180.590-72, 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.

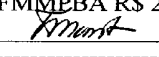
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procede-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 01/06/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.06**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte da fiduciante/devedora. Apresentada a certidão nº 110943 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome do devedor, emitida por este registro de imóveis, datada de 01/04/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelos devedores perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 844443492390-8, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada, conforme aduz a Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 334.761,60. VALOR VENAL ITBI: R\$ 334.761,66.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Apresentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 112889, datada de 03/06/2026. Reentrada em 19/06/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 171410 (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 172916 (Emolumentos R\$ 1.331,78 – Taxa Fiscal R\$ 945,76 – FECOM R\$ 336,39 – PGE R\$ 52,94 – FMMPBA R\$ 27,57 – FEURB R\$ 27,57 – Def. Pública R\$ 35,31) Valor R\$ 2.757,32.

Dou fé.  Dra. Tasmânia da S. Oliveira Mantiole, Oficiala 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.AB633720-7
S6182SO5XM
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: 2667-002-172917

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 08:56:53 horas do dia 06/07/2026.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 114322



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3MBTU-GTRP5-YJTBG-48EQH

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/3MBTU-GTRP5-YJTBG-48EQH>

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

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