

MATRÍCULA

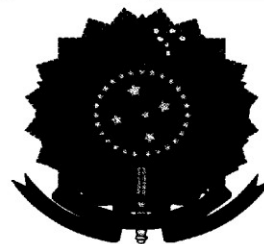
FICHA

-41.262-

-1- Frente-

CNM

CNM: 013102.2.0041262-61

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

IMÓVEL: Imóvel urbano, constituído pelo lote 27, Quadra I, do Loteamento Residencial Zé da Mata, localizado no Bairro Tancredo Neves, medindo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados) sendo 10,00m de frente, 10,00m de fundo, 20,00m lateral esquerda e 20,00m lateral direita; confrontando-se frente com a Rua Altamira, fundo com o lote 14, lateral esquerda com o lote 26, e lateral direita com o lote 28.

BENFEITORIA: "Não há".

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 1.03.0288.1318.001.

PROPRIETÁRIOS: 2 HJ EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/MF n. 31.538.175/0001-80, Sociedade Empresária Limitada, contrato social registrado na JUCEB sob n. 97792950, em 18/09/2018, NIRE n. 29204550500, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 4208 B, Bairro Centro nesta cidade de Teixeira de Freitas-BA.

TÍTULO ANTERIOR: Adquirido conforme Matrícula n. 35.513, Livro 02, deste CRI; Transferência de Matrícula no AV.06. datado de 03/10/2023.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 35.513, Livro 02, deste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 88620 datada de 29/08/2023.

Abertura de matrícula em 03/10/2023, mediante requerimento do interessado. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 084321 (Emolumentos R\$ 9,85 - Taxa Fiscal R\$ 7,00 - FECOM R\$ 2,69 - PGE R\$ 2,69 - FMMPBA R\$ 0,20 - Def. Pública R\$ 0,27). Valor R\$ 20,40.

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

AV.01/41.262 - Teixeira de Freitas, Bahia, 15 de Agosto de 2024.

ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Procede-se, neste ato, a alteração da inscrição imobiliária do imóvel desta matrícula, passando a constar que, atualmente, o imóvel encontra-se cadastrado com a inscrição imobiliária de n. 1.03.0656.0110.001, e teve a inscrição anterior substituída por esta, conforme certidão, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento da Receita, do Município de Teixeira de Freitas, Bahia, datada de 09/08/2024, que comprova a alteração "ex officio" do Município. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 96732, datada de 09/08/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor 2667 - Série 002 - Número 111988 (Isento, conforme item 06, inciso III, da nota explicativa da tabela III, do TJ/BA, Lei estadual nº 12.373/2011 - de 23 de dezembro de 2011, vigência: 01/01/2024).

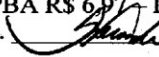
Dou fé.  Bela. Lucicleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.02/41.262 - Teixeira de Freitas, Bahia, 15 de Agosto 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. 698, exercício 2024, emitido em 25/07/2024, pela secretaria de infraestrutura do município de Teixeira de Freitas, Bahia, em nome da 2 HJ EMPREENDIMENTOS LTDA, imóvel com endereço localizado na Rua Altamira, nº 211, Residencial Zé da Mata, Bairro Tancredo Neves, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, cadastrado com a inscrição municipal n. 1.03.0656.0110.001, construção para uso residencial, com área total construída de 66,00m² (sessenta e seis metros quadrados), pavimento térreo, com estrutura de alvenaria, cobertura de telha colonial, esquadrias de madeira/vidro, piso de cerâmica, contendo as seguintes dependências: **01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço e 01 hall**. Apresentado alvará de licença para fins de construção n. 452, exercício 2024, emitido em 14/06/2024. Certidão detalhada de lançamento n. 30720/2024, datada de 25/07/2024. Certidão de valor venal IPTU nº 24329/2024. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 33.915,35. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 33.915,35. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 96523, datada de 31/07/2024. Reentrada em 09/08/2024. Emolumentos: DAJE -

continua no verso

Emissor: 9999, Série 033, Número 406285 (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: Emissor: 2667, Série 002, Número 111722 (Emolumentos R\$ 336,78 – Taxa Fiscal R\$ 239,16 – FECOM R\$ 92,04 – PGE R\$ 13,39 – FMMPBA R\$ 6,97 – Def. Pública R\$ 8,92). Valor Pago: R\$ 697,26.
Dou fé.  Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

R.03/41.262 – Teixeira de Freitas, Bahia, 07 de maio de 2025.

TÍTULO: Compra e venda no SFH.

TRANSMITENTE: **2 HJ EMPREENDIMENTOS LTDA**, CNPJ nº 31.538.175/0001-80, com sede na Av Presidente Getúlio Vargas, 4208, Centro, Teixeira de Freitas, BA, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEB, registrada sob NIRE nº 29204550500.

ADQUIRENTE: **ANDRESSA ROCHA AMORIM**, RG nº 2064954120, CPF nº 084.586.865-97, brasileira, trabalhadora de serviços de contabilidade de caixa e trabalhos assemelhados, solteira, residente e domiciliada na R F, nº 36, Cond. Ramalho, Luiz Eduardo em, Santo Antônio/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma § 5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, de venda e compra de imóvel residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – Programa minha casa, minha vida, com emissão em 07/04/2025, na cidade de Teixeira de Freitas/BA, contrato nº 8.4444.3768860-8.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL: R\$ 210.000,00.

VALOR DA AVALIAÇÃO PARA INCIDÊNCIA DE ITBI: R\$ 210.000,00. (ISENTO 100% CONF LEI 1.289/23, ART 1º INCISO I)

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 40.386,04.

DESCONTO/SUBSIDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$13.539,00.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Em consulta a central de indisponibilidade de bens, o resultado foi “negativo” para o CNPJ do transmitente, conforme comprova o código HASH gerado para essa consulta: bjkpzb3dk.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 102688, datada de 14/04/2025. Reentrada em 29/04/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 9999, Série 034, Número 740307 (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 135941 (Emolumentos R\$ 402,87 – Taxa Fiscal R\$ 286,10 – FECOM R\$ 101,76 – PGE R\$ 16,04 – FMMPBA R\$ 8,34 – FEURB R\$ 8,34 – Def. Pública R\$ 10,68). Valor R\$ 834,10.

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

R.04/41.262– Teixeira de Freitas, Bahia, 07 de maio de 2025.

TÍTULO: Alienação fiduciária em garantia.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **ANDRESSA ROCHA AMORIM**, RG nº 2064954120, CPF nº 084.586.865-97, já qualificada no ato anterior.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **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 **LUCIANA SANTOS COSTA DE PÁDUA**, CPF nº 020.849.155-46, RG n. 1317664221 SSP/BA, brasileira, casada, economiária, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protestos da Cidade de Brasília/DF às folhas 168 e 169, do livro n. 2873, Prot. 347470, em 17/05/2011, e subestabelecimento lavrado às folhas 192 e verso e 193 e verso, do livro 05, em 16/02/2022, 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/FINANCIAMENTO: R\$ 156.074,96.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 220.000,00.

PRAZO TOTAL: 420 meses (amortização em 420 meses).

TAXA DE JUROS % (a.a): a) Sem desconto: nominal 8.1600%, efetiva 8.4722%, nominal e efetiva 0.6800%. b)

continua na ficha nº 2



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

CNM: 013102.2.0041262-61

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLE

Oficiala

MATRÍCULA Nº 41.262

DATA 03 de outubro de 2023

FICHA Nº 2 Frente

Com Desconto: nominal 4.7500%, efetiva 4.8547%, efetiva 0.3958%. c) Com Redutor de 0,5%: nominal: não se aplica%, efetiva: não se aplica%, efetiva: não se aplica%. d) Taxa Contratada: nominal 4.7500%, efetiva 4.8547%, nominal e efetiva 0.3958%.

ENCARGO MENSAL INICIAL (parcela): R\$ 791,39.

PRIMEIRA PARCELA: Em 08/05/2025.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no instrumento particular.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 102688, datada de 14/04/2025. Reentrada em 29/04/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 135942 (Emolumentos R\$ 269,30 – Taxa Fiscal R\$ 191,24 – FECOM R\$ 68,02 – PGE R\$ 10,70 – FMMPBA R\$ 5,57 – FEURB R\$ 5,57 – Def. Pública R\$ 7,15). Valor R\$ 557,55.

Dou fê. Bela. Lucicleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.05/41.262 – Teixeira de Freitas, Bahia, 30 de março de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **ANDRESSA ROCHA AMORIM**, 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, sob o Livro 3623-P, fl. 200, lavrada em 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 19/03/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.04**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 107696 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 pelos devedores perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 844443768860-8, 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\$ 223.022,30.

VALOR VENAL ITBI: R\$ 223.022,30.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada e digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 110945, datada 23/03/2026. Reentrada em 27/03/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 164479 (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 165040 (Emolumentos R\$876,23 - Taxa Fiscal R\$622,25 - FECOM R\$221,32 - PGE R\$34,83 - FMMPBA R\$18,14 - FEURB R\$18,14 - Def. Pública R\$23,23). Valor R\$ 1.814,14.

Dou fê. 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 fê, 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.AB624379-2
FXF5GJLF1X
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\$ 1,54

Total: R\$ 118,78 Daje: 2667-002-165041

Pag.: 003/003

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 08:16:07 horas do dia 01/04/2026.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 110931



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XLSA4-DANQZ-GQ2U3-EDVEY

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/XLSA4-DANQZ-GQ2U3-EDVEY>

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

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