



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29LLX-8RJFR-7C7XG-XEAAD>

	 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECA DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA OFICIALA <i>Bela. Vera Lucia Matos Lopes</i>	-008409.2.0076004-80	 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
REGISTRO GERAL - ANO 2024 -1 - Frente-		<i>enelojos</i> Oficial Titular	
MATRÍCULA Nº: 76.004 DATA: 24/05/2024 IDENTIDADE DO IMÓVEL Belª Vera Lucia Matos Lopes Delegatária			
IMÓVEL: Casa de nº 66, integrante do Condomínio Residencial Villa Fiori, situado à Avenida Sossego, nº 350, no bairro Registro, nesta cidade, antigo Distrito de Humildes, nesta cidade, composta de hall, sala de estar/jantar, circulação, dois quartos sendo uma suíte, cozinha, banheiro social e área de serviço, com área construída de 54,88m², área de uso comum de 8,33m², área real total de 63,21m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0049844593, medindo frente e fundo 8,16m, lado direito e lado esquerdo 20,06m, perfazendo área total de 160,47m², limitando-se à Oeste (frente) com a Rua P, Leste (fundo) com o muro do condomínio, Norte (lado direito) com a casa 68 e Sul (lado esquerdo) com a casa 66, terreno próprio. Inscrição municipal nº 01.10.828.0125.066. e Inscrição Imobiliária nº 290.045-9. PROPRIETÁRIA: JOÃO VICTOR CARVALHO PASSOS, brasileiro, maior, solteiro, servidor público federal, CNH 05821913040-DETRAN/BA, CPF/MF 062.316.625-94, residente e domiciliado na Rua Donizete Carvalho, nº 245, Resid Rosemary Carvalho, casa10F, Pedra do Descanso, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR Nº: 108.158, datada de 09.09.2019, do Cartório do 1º Ofício de Imóveis desta Comarca. AV-1-76004. Protocolo nº 203762 de 24/05/2024. Nos termos do § 2º do art. 839 do Código de Normas de Serviços dos Offícios Extrajudiciais-Bahia, abre-se de Ofício, por interesse do serviço e por integrar a área circunscricional desta Serventia, conforme Provimento CGJ Nº 10/2023, publicado DJE (Diário da Justiça Eletrônico), datado de 23.05.2023, do TJBA. O registro anterior consta também o seguinte ônus relacionado ao imóvel: R-05-108.158. Protocolado em 19/08/2020, ordem nº 297.341. DEVEDOR FIDUCIANTE: JOÃO VICTOR CARVALHO PASSOS, já qualificado. CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, CNPJ 00.360.305/0001-04, devidamente representada na forma mencionada no referido contrato. Construtora/Fiadora/Incorporadora/Agente Promotor Empreendedor: CEPRENG ENGENHARIA E PREMOLDADOS LTDA, CNPJ 73.661.472/0001-69, já qualificada e devidamente representada. TÍTULO: Contrato Particular de Compra e Venda descrito acima. Origem dos recursos: SBPE. Enquadramento: SFH. Valor da Aquisição: R\$180.700,00. Valor do Financiamento: R\$144.560,00. Valor dos Recursos Próprios R\$16.479,50. Valor dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS: R\$19.660,50. Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e/ou ITBI) R\$0,00. Valor Total da Dívida: R\$144.560,00. Valor da Garantia: R\$180.700,00. Sistema de Amortização Price. Prazo de Construção: 05/04/2023. Prazo de Amortização: 354 meses. Prazo de Carência: 06 meses. Taxa de Juros Balcão: nominal: 8,1858% e efetiva: 8,5000%. Taxa de Juros Reduzida: nominal: 7,4876% e efetiva: 7,7500%. Encargos Mensais Inicial Taxa de Juros Balcão - Prestação: R\$1.083,78. Taxa de Administração: C.V 007			

continua no verso

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

-008409.2.0076004-80

2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29LLX-8RJFR-7C7XG-XEAAD>

R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$30,71. Total: R\$1.139,49. Taxa de Juros Reduzida - Prestação: R\$1.014,15. Taxa de Administração: R\$25,00. Prêmio de Seguro: R\$30,71. Total: R\$1.069,86. Vencimento do 1º Encargo Mensal: 10/09/2020. Época de Recálculo dos Encargos: De acordo com o Item 8. Composição de renda inicial para pagamento do encargo mensal - João - comprovada: R\$8.373,59 e não comprovada R\$:0,00. Composição de renda para pagamento de indenização securitária - João - 100%. **Alienação Fiduciária em Garantia:** em garantia do pagamento da dívida do financiamento acima, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o devedor fiduciante aliena a CAIXA, em caráter fiduciário, o imóvel objeto do financiamento e da presente matrícula nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514 de 20/11/1997. Obrigam-se as partes pelas demais condições do contrato que fica uma via arquivada neste Cartório. DAJE nº 020206, série 026. Dou fé. Feira de Santana, 31 de agosto de 2020. A Oficial - Carla Dantas Martins Menezes - Escrevente Designada. Informações atualizadas retiradas da certidão apresentada. Remetido ofício de nº 424/2024 - CRI. 2º OFÍCIO/FSA endereçado ao Cartório do 1º Ofício de Imóveis desta Comarca, via malote digital, informando abertura da presente matrícula. DAJE 0039/002/247825. Custas Cartorárias: Emolumentos R\$0,00 - Taxa Fiscal R\$0,00 - FECOM R\$0,00 - PGE R\$0,00 - FMMPBA R\$0,00 - Def. Pública R\$0,00. **Valor:** R\$ 0,00. (ISENTO Interesse do serviço). Dou fé. Feira de Santana, 24 de Maio de 2024. A Oficial Bela.

Bela
Bela Vera Lucia Matos Lopes

AV-2-76004. Protocolo 210844 de 02.12.2024. Procede-se esta averbação para constar a baixa da Alienação Fiduciária que grava o imóvel acima, constante na AV -1, conforme autorização da Caixa Econômica Federal - CEF no item nº 5, do Quadro Resumo do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças nº 9189713, datado de 29/07/2024, do Banco Bradesco S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12. Documentos arquivados neste Cartório. **DAJE** 0039/002/274248. Custas Cartorárias: Emolumentos R\$44,92 - Taxa Fiscal R\$31,90 - FECOM R\$12,28 - PGE R\$1,78 - FMMPBA R\$0,93 - Def. Pública R\$1,19. **Valor:** R\$ 93,00. Dou fé. Feira de Santana, 05 de Dezembro de 2024. A Oficial ou A Substituta. *Bela*

AV-3-76004. Protocolo 210844 de 02.12.2024. A requerimento do proprietário procede-se esta averbação para constar o seguinte Elemento Subjetivo do imóvel da presente matrícula: 1) O casamento do Sr. JOÃO VICTOR CARVALHO PASSOS, acima qualificado, como sendo casado, sob o regime da COMUNHÃO PARCIAL DE BENS, registrado em 10/06/2021, com a Sra. LAYSA LEITE DIAS, portadora da CNH nº 06169768110 DETRAN/BA, onde consta o RG nº 14.515.750-41 - SSP/BA e CPF nº 033.680.215-32. A cõnjuge passou a assinar como: LAYSA LEITE DIAS PASSOS. **DAJE** 0039/002/271558. Custas Cartorárias: Emolumentos R\$44,92 - Taxa Fiscal R\$31,90 - FECOM R\$12,28 - PGE R\$1,78 - FMMPBA R\$0,93 - Def. Pública R\$1,19. **Valor:** R\$ 93,00. Dou fé. Feira de Santana, 05 de Dezembro de 2024. A Oficial ou A Substituta. *Bela*

R-4-76004. Protocolo 210844 de 02.12.2024. **TRANSMITENTES:** JOÃO VICTOR CARVALHO PASSOS, Brasileiro, Capaz, nascido aos 31/01/1995, Servidor Público, Portador do

continua na ficha nº

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29LLX-8RJFR-7C7XG-XEAAD>

	 20 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECA DE FEIRA DE SANTANA - BAHIA OFICIAL <i>Bela. Vera Lúcia Matos Lopes</i> 2024 -1 - Frente- REGISTRO GERAL - ANO: _____ <i>Lidia Verena Navarro</i> Delegatária / Substituta	 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
MATRÍCULA Nº: -76.004-	DATA: 05/12/2024	IDENTIDADE DO IMÓVEL Lidia Verena Navarro 1ª Oficiala Substituta
RG nº 13.220.830-02 - SSP/BA, e do CPF nº 062.316.625-94, Filho de: Helder Vieira Passos e de Maria Inês Varjão de Carvalho, Sendo neste Ato Autorizado Pela Cônjuge, nos Termos do Artigo 1647, Inciso I, do Código Civil Brasileiro, LAYSA LEITE DIAS PASSOS, Brasileira, Capaz, Nascida aos 08/05/1996, Farmacêutica, Portadora do RG nº 14.515.750-41 - SSP/BA, e do CPF nº 033.680.215-32, Filha de: Enóck Dias Santos, e de Jurene Leite Silva Santos, Casados no dia 10/06/2021, Sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, Posteriormente A Lei 6515/77, Residentes e Domiciliados a Rua Donizete Carvalho, nº 245, Bairro: Pedra do Descanso, Feira de Santana/BA. ADQUIRENTE: EMILE DE OLIVEIRA PEREIRA, Brasileira, solteira, maior, capaz, e que declara não manter nenhum vínculo que constitua união estável nascida aos 02/05/2000, empresará sócia, portadora do RG nº 20.155.917-02- SSP/BA, e do CPF sob o nº 090.789.985-47, filha de: Jean Kleber Brito Pereira, e de Valdeane Rocha de Oliveira, residente e domiciliada a Rua catavento, nº 90, Bairro: Campo Limpo, Feira de Santana/BA. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA: Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças nº 9189713, datado de 29/07/2024 e Instrumento Particular de Aditamento datado de 15/10/2024, ambos do Banco Bradesco S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, assinados pelas partes contratantes e testemunhas. VALOR: R\$ 350.000,00. Guia do ITIV nº 8756/2024. Realizadas consultas prévias na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB com resultados Negativos em nome dos Transmitentes desta matrícula. Código do HASH: CPF nº 062.316.625-94-f64b.ee4d.a64a.e118.0153.a1d0.ea0a.70d4.2c03.05a9 CPF nº 033.680.215-32-16c8.5eeb.d080.c940.efbe.9d85.801d.5021.e190.c6d2. Documentos arquivados neste Cartório. DAJE 0039/002/271559. Redução De 50% - Art. 290 da Lei Federal nº 6.015/73. (1ª Aquisição E. Custas Cartorárias: 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. Feira de Santana, 05 de Dezembro de 2024. A Oficial ou A Substituta. <i>Lidia Verena Navarro</i> R-5-76004. Protocolo 210844 de 02.12.2024. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Pelo mesmo contrato causal do R-4 acima, supra a Sra. EMILE DE OLIVEIRA PEREIRA, já qualificada acima, na qualidade de devedora, perante o Banco Bradesco S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, do valor de R\$ 280.000,00, como escopo de garantia, aliena ao credor Banco Bradesco S.A., em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, nos termos do art. 22, 23 e 24 da lei 9.514 de 20.11.1997, transfere-lhe a propriedade resolúvel do mesmo imóvel a título de alienação fiduciária até final liquidação do referido empréstimo. Sistema de Amortização: SAC, prazo de reembolso: 420 meses, valor do encargo mensal na data da assinatura R\$ 5.208,16, Data prevista da última parcela: 27/08/2059; Valor previsto da última parcela: R\$ 695,82; taxa anual de juros: 10,0171% nominal a.a. e 10,4900% efetiva a.a. CET- Custo Efetivo Total: 11,04%. O imóvel dado em garantia fiduciária fica avaliado em R\$ 350.000,00. Demais esclarecimentos constam no título, que fica uma via arquivado neste Cartório. DAJE 0039/002/271560. Redução De 50% -		

continua no verso

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29LLX-8RJFR-7C7XG-XEAAD>

-008409.2.0076004-80

4

Art. 290 da Lei Federal nº 6.015/73. (1ª Aquisição E. 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. Feira de Santana, 05 de Dezembro de 2024. A Oficial ou A Substituta. *Caroline Vital Chaves*

R.6-76.004 - Prenotação nº 217.942 de 25/06/2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Por meio do requerimento do(a) **credor(a) fiduciário(a)** BANCO BRADESCO S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Vila Yara, Osasco, São Paulo, qualificado(a) no R-5, que declarou que transcorreu o prazo para que o(a)s dever(a)(es) fiduciante(s) purgasse a mora, o imóvel da presente matrícula fica consolidado em favor do(a) credor(a) fiduciário(a) acima descrito(a)(s). **Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal de Feira de Santana:** R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). **Imposto de transmissão - guia:** 4649/2026. **Código Hash:** 2psunscggc e ysa88ojm78. **DAJE:** 0039.002.364372 Emolumentos R\$ 1.366,33. Taxa Fiscal R\$ 970,29. FECOM R\$ 345,12. PGE R\$ 54,31. FMMPBA R\$28,29. Def. Pública R\$36,21 **TOTAL :** R\$ 2.828,84. **Selo de Autenticidade:** 0039AB4789810. Feira de Santana - BA, 11 de julho de 2026. Dou fé. Caroline Vital Chaves, *Caroline Vital Chaves*, Oficial Substituta.



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE FEIRA DE SANTANA - BA
Oficial interventora: Andrea Maria Pignatti
Avenida Santo Antônio, n. 617, Capuchinhos, Feira de Santana - BA, CEP 44.076-050
Fone: (75) 99120-8808 E-mail: 2cartoriofsa@gmail.com Atendimento: 08h00 às 14h00

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

ANDRÉA MARIA PIGNATTI, Oficial Interventora do 2º Ofício de Imóveis e Hipotecas de Feira de Santana, Estado da Bahia, atendendo pedido de parte interessada, **CERTIFICA** e dá fé que a presente constitui reprodução autêntica da **matrícula** nº 76004, extraída nos termos do artigo 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, **e notícia, integralmente, todos os atos, alienações, ônus reais, citações e ações reais, citações de ações pessoais reipersecutórias** e outros gravames praticados sobre o imóvel objeto da mesma, ressalvado a consulta das indisponibilidades e à CNIB, que deverá ser realizada concomitantemente à prática de atos futuros de transferência ou oneração, em decorrência da deficiência histórica nos indicadores desta Serventia. Servindo esta como **certidão de situação jurídica do imóvel**. Esta certidão possui validade de 30 (trinta) dias, nos termos do art. 1º, IV, Decreto nº 93.240/1986. **Código Hash:** y79vdb0g6z.

O referido é verdade, dou fé. – Feira de Santana/BA, 28 de setembro de 2026 (28/09/2026).

Protocolo digital nº S26090944566D.

Assinado digitalmente por Isabela Francisca Soares Magalhães Oliveira, Escrevente Autorizada.

DAJE: 0039.002.384134

EMOLUMENTOS: R\$ 57,37.
TAXA FISCAL: R\$ 40,74
FECOM: R\$ 14,49
PGE: R\$ 2,28
FMMPBA: R\$ 1,19
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,52
TOTAL: R\$ 118,78.

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
0039AB5003062
3RBM1SVXNR
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/29LLX-8RJFR-7C7XG-XEAAD>