



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2018 -1 - Frente-

Oficial/Titular

MATRÍCULA Nº 35.568- DATA 05/12/2018 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno urbano constituído pelo Lote condominial 04, Quadra 03, Condomínio Mont Serrat II, Teixeira de Freitas-Bahia, medindo 11,00m de frente e fundo por 20,00m nas laterais, perfazendo uma área total de 220,00m² (duzentos e vinte metros quadrados), perda – raio curvatura de 0,00m, fração ideal de 218,16m², confrontando-se frente com a via pública, fundo Lote 03, lado esquerdo com Lote 06 e lado direito com Lote 02. Inscrição imobiliária nº 1.11.0466.2240.001.

PROPRIETÁRIO: MONT SERRAT IMOBILIÁRIA E MINERAÇÃO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Amor Perfeito, 1000, Bairro Colina Verde, nesta cidade, CNPJ nº 12.609.154/0001-64, representada nos termos de seu contrato social, através de seu sócio proprietário Valmir José Campo Dall'Orto, CPF nº 071.633.557-34, brasileiro, maior, casado, empresário, residente e domiciliado na Avenida Presidente Getúlio Vargas, 2.829, Bairro Bela Vista, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme matrícula nº 18.479, Livro 02, deste CRI.

DAJE: 2667 002 027455. (emolumentos: R\$1.645,81 – Taxa Fiscal: R\$1.180,99 – FECOM: R\$506,14 – Def. Pública: R\$44,07 – PGE: R\$66,11 – total R\$3.443,12). Correspondentes as matrículas nº 35.555 até nº 35.637, da nº 35.639 até 35.673, da nº 35.676 até 35.767.

PROTOCOLO: 59253 em 24/10/2018, reentrada 14/11/2018.

OFICIAL:

AV.01/35.568 – Teixeira de Freitas-Bahia, 05 de dezembro de 2018.

NOTÍCIA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Procedo neste ato a averbação da convenção de condomínio, conforme Instrumento Particular de Convenção de Condomínio do MONT SERRAT II, emitido 19/07/2017, contendo especificações necessárias tais como: condôminos, discriminação das unidades, finalidade, áreas comuns, propriedade exclusiva, fração ideal, administração do condomínio, período da administração, competência das assembleias, penalidades, regimento interno, valor atribuído, fundo de reserva e condições. Registro nº 2.451, Livro 03, neste Cartório de Registro de Imóveis. Documentação assinada e rubricada em todas as folhas.

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO: Registro nº R.07, Matrícula 18.479, Livro 02, deste CRI.

DAJE: 9999 021 927218. (emolumentos: R\$1.377,21 – Taxa Fiscal: R\$988,25 – FECOM: R\$423,54 – Def. Pública: R\$36,88 – PGE: R\$55,32 – total R\$2.881,20). DAJE da convenção e das notícias.

PROTOCOLO: 59254 em 24/10/2018, reentrada 14/11/2018.

OFICIAL:

AV.02/35.568 – Teixeira de Freitas-Bahia, 13 de março de 2020.

RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO: Procedo neste ato, retificação “de Ofício” para corrigir a confrontação de frente do imóvel desta matrícula, que por equívoco constou “via pública” na abertura de matrícula, passando a constar: confronta-se de frente com a Rua João Carrareto, conforme planta e memorial descritivo do Condomínio Mont Serrat II, aprovados pelo Município, registrados e arquivados nesta Serventia.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

AV.03/35.568 – Teixeira de Freitas-BA, 23 de abril de 2020.

ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL: Procedo neste ato a retificação referente a inscrição imobiliária municipal, que com base em Certidão que comprova a alteração “ex officio” do Órgão Público Competente, emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento de Receita do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em 11/03/2020, que certifica que o imóvel atualmente esta cadastrado sob inscrição Imobiliária nº 1.11.0366.0075.001, e não como constou anteriormente.

PROTOCOLO: 66010 em 07/04/2020.

DAJE: 9999 025 455178. (Emolumentos: R\$ 35,09 – Taxa Fiscal: R\$ 24,92 – FECOM: R\$ 9,59 – PGE: R\$ 1,39 – FMMPBA R\$ 0,73 – Def. Pública: R\$ 0,94 – Total: R\$ 72,66)

OFICIALA INTERINA:

R.04/35.568 – Teixeira de Freitas-BA, 23 de abril de 2020.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE(S): **MONT SERRAT IMOBILIARIA E MINERAÇÃO LTDA**, CNPJ sob nº 12.609.154/0001-64, NIRE nº 29203513431, com endereço na Av. Amor Perfeito, s/nº, Bairro Colina Verde, nesta cidade de Teixeira de Freitas-BA, e que conforme a quarta alteração contratual emitida em 10/06/2016, registrada na JUCEB sob nº 97571092, em 13/06/2016, é representada por seus sócios administradores, nos termos da cláusula terceira, **VALMIR JOSÉ CAMPO DALL'ORTO**, CNH: 02958842872 DETRAN/BA, CPF: 071.633.557-34, brasileiro, casado, empresário, residente na Av. Presidente Getulio Vargas, nº 2829, Bairro Bela Vista, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, e **CELINA BOLLIS CAMPO DALL'ORTO**, CNH: 03135418874 DETRAN/BA, CPF: 779.337.535-15, brasileira, casada, empresária, residente na Av. Presidente Getulio Vargas, nº 2829, Bairro Bela Vista, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, neste ato representados pelo seu procurador **ETTORE CAMPO DALL'ORTO**, brasileiro, divorciado, empresário, portador do RG nº 06055806-77 SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 594.951.545-53, residente e domiciliado à Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 4667, Apt. 2501, Bairro Vila Vargas, Teixeira de Freitas, Bahia, conforme procuração pública lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-BA, Livro 245, Folha 05 e verso a 07, Atto 30.914/19, datada de 15/10/2019.

ADQUIRENTE(S): **THAIS RIBEIRO ROCHA**, RG: 2191176402 SSP/BA, CPF: 053.053.095-30, brasileira, bancária, solteira, residente e domiciliada na Rua Almirante Barroso, 256, Nova Teixeira, Teixeira de Freitas-BA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Tabelião Substituto **ARUQUE PIRES DOS SANTOS**, Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas-BA, Livro 58, às Folhas 96/vrs/98, Atto 1585/20, em 02/04/2020.

VALOR: R\$ 19.500,00. AVALIAÇÃO MUNICIPAL: R\$ 24.968,63.

DOCUMENTOS APRESENTADOS: Com todos os documentos apresentados em anexo digitalizados e/ou arquivados neste CRI.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DAJE: 9999 025 373627. (Emolumentos: R\$ 260,43 – Taxa Fiscal: R\$ 184,94 – FECOM: R\$ 71,17 – FMMPBA R\$ 5,39 – PGE: R\$ 10,35 – Def. Pública: R\$ 6,92 – Total: R\$ 539,20)

PROTOCOLO: 66011 em 07/04/2020.

OFICIALA INTERINA:

AV.05/35.568 – Teixeira de Freitas-Bahia, 15 de maio de 2020.

CONSTRUÇÃO: Procedo neste ato a averbação de construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 073, Exercício 2020, emitido em 11/03/2020, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em nome de Thais Ribeiro Rocha, imóvel com endereço localizado na Rua João Carrareto, n. 23, Condomínio Mont Serrat II, Bairro Colina Verde, na Cidade de Teixeira de Freitas-Bahia, cadastrado com a Inscrição Municipal n. 1.11.0366.0075.001, construção para uso residencial, com área total construída de 73,31m² (setenta e três metros e trinta e um centímetros quadrados), pavimento térreo, com estrutura de concreto armado, cobertura de telha fibrocimento/laje, esquadrias de madeira/vidro, piso de porcelanato, contendo nas dependências: 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 02 banheiros e 01 hall. Apresentado Alvará de Licença para Fins de Regularização n. 086/2020, emitido pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em 11/03/2020. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 51.158,56. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO ITBI: R\$ 51.158,56. Documentação apresenta fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE: 9999-025-450692 (Emolumentos R\$ 317,00 – Taxa Fiscal R\$ 225,12 – FECOM R\$ 86,63 – PGE R\$ 12,60 – FMMPBA R\$ 6,56 – Def. Pública R\$ 8,41 – VALOR PAGO R\$ 656,32).

PROTOCOLO: 66012 em 07/04/2020, reentrada em 06/05/2020.

OFICIALA INTERINA:



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2020 -1 - Verso-

Original Titular

MATRÍCULA Nº -35.568- DATA 05/12/2018 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

R.06/35.568 – Teixeira de Freitas - Bahia, 16 de setembro de 2020.

TÍTULO: Compra e Venda SFH.

TRANSMITENTE: THAIS RIBEIRO ROCHA, CPF: 053.053.095-30, brasileira, bancária, solteira, residente e domiciliada na Avenida Aurélio Viana, nº 150, Bairro Nova Teixeira, Teixeira de Freitas - BA.

ADQUIRENTE: JULIANA PIRES DOS SANTOS, CPF: 020.985.785-47, brasileira, auxiliar de escritório e assemelhados, solteira, residente e domiciliada na Rua Frei Vicente de Salvador, nº 315, Bairro Jardim Liberdade, Teixeira de Freitas - BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGST, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64, com emissão em 04/09/2020, na Cidade de Teixeira de Freitas - BA, Contrato nº 8.4444.2376744-6.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 160.000,00.

VALOR DA BASE CÁLCULO ITIV: R\$ 160.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 9.775,00.

RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS: R\$ 20.000,00.

DESCONTO/SUBSIDIO CONCEDIDO PELO FGTS UNIÃO: R\$ 2.225,00.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições no Instrumento Particular que fica via neste Cartório.

DAJE: 141160-026. Emolumentos: R\$ 200,56 - Taxa Fiscal: R\$ 142,43 - FECOM: R\$ 54,81 - PGE: R\$ 7,97 - FMMPBA: 4,15 - Def. Pública: R\$ 5,32. Valor Total: R\$ 415,24.

PROTOCOLO: 68.157, em 10/09/2020.

OFICIALA INTERINA:

R.07/35.568 – Teixeira de Freitas - Bahia, 16 de setembro de 2020.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

ADQUIRENTE FIDUCIANTE: JULIANA PIRES DOS SANTOS, já qualificada.

CREADOR: Caixa Econômica Federal-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Rafael Pellegrine de Andrade, CPF: 982.179.175-15.

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

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 128.000,00.

PARCELAS (AMORTIZAÇÃO): Em 360 parcelas; CARÊNCIA: 06 meses.

PRIMEIRA PARCELA: Em 07/10/2020, valor de R\$ 835,44.

TAXA DE JUROS % a.a: Sem desconto nominal: 8.1600; efetiva: 8.4722; Com desconto nominal: 7.0000; efetiva: 7.2290; Redutor 0,5%: nominal 6.5000; efetiva 6.6971.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: Anual Nominal: 6.5000%; Efetiva Anual: 6.6971%.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 160.000,00.

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular já descrito no registro anterior, que fica uma via arquivada neste Ofício Registral.

DAJE: 141132-026. Emolumentos: R\$ 200,56 - Taxa Fiscal: R\$ 142,43 - FECOM: R\$ 54,81 - PGE: R\$ 7,97 - FMMPBA: 4,15 - Def. Pública: R\$ 5,32. Valor Total: R\$ 415,24.

PROTOCOLO: 68.157, em 10/09/2020.

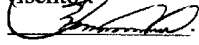
OFICIALA INTERINA:

CONTINUA NO VERSO

AV.08/35.568 - Teixeira de Freitas, Bahia, 10 de julho de 2025.

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Promovo a presente averbação, em conformidade com o Provimento 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça, para constar a indisponibilidade de bens de JULIANA PIRES DOS SANTOS, inscrito sob o CPF nº 020.985.785-47, exarada nos autos do processo n. 00005127320235050531, conforme consulta realizada no portal da Central de Indisponibilidade. (www.indisponibilidade.org.br), Protocolo de Indisponibilidade n. 202505.0809.03991588-IA-140.

PROTOCOLO: Prenotação nº 104.608 datada de 10/07/2025. Emolumento: DAJE; Emissor 2667, Série 002, Número 143307 (isento).

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

AV.09/35.568 - Teixeira de Freitas, Bahia, 28 de julho de 2026.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

TRANSMITENTE(S)/FIDUCIANTE(S)/DEVEDOR(S): JULIANA PIRES DOS SANTOS, CPF: 020.985.785-47, já qualificados anteriormente na matrícula.

ADQUIRENTE/FIDUCIÁRIO/CREDOR: 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 Brasília - Distrito Federal, prot. 464112, livro 3643-P, folha 128, lavrada na data de 16/03/2026, válida por 01 ano da data de sua confecção, e substalebecimento de procuração, lavrada no mesmo ofício, prot. 064084, livro 3644-P, folha 008, lavrada na data de 25/03/2026, com prazo de validade até 16/03/2027.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato o averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 01/07/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no R.07 tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada a certidão nº 662399 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome do devedor, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teixeira de Freitas, Bahia, datada de 19/02/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 844442376744-6, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF n.00.360.305/0001-04, acima qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 170.487,27. VALOR VENAL ITBI: R\$ 170.487,27.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 113740, datada de 07/07/2026. Reentrada 22/07/2026. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 173762 (Emolumentos R\$ 34,54 - Taxa Fiscal R\$ 24,53 - FECOM R\$ 8,72 - PGE R\$ 1,37 - FMMPBA R\$ 0,71 - Def. Pública R\$ 0,94 - FEURBR 0,71). Valor R\$ 71,52. Complementar Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 175167 (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 fé.  Bel. Waldirley Conceição Santana, Escrevente Autorizado 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.AB636680-0
PCU225MICS
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: 2667-002-175170

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 13:09:22 horas do dia 31/07/2026.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 115419



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 38SCJ-T4CPC-JQQE4-ZPEJG

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/38SCJ-T4CPC-JQQE4-ZPEJG>

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

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