Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO GERAL ANO: 2021

Thales de Andrade Seabra
Oficial substituto

Matrícula: **-33376-** Ficha: -1 - Frente Data: 27/04/2021

O imóvel se compõe de uma **CASA RESIDENCIAL - UNIDADE 05,** situada na Rua do Pau Ferro, com área construída de **61,47m²**, composta cada uma por: sala de estar/jantar e cozinha conjugada, bwc social, 02 quartos, circulação interna, garagem e área de serviços, quota de terreno de uso exclusivo de 67,91m² e quota de área comum de 60,49m², cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 21,40%, com as seguintes confrontações: Frente para a Área comum, Fundos confrontando com o lote 03; Lado direito confrontando com o lote 10; e Lado esquerdo confrontando com a casa 04, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ESTRELA DA MANHÃ"**, edificada sobre o **LOTE 06 da QUADRA 24**, medindo 16,00 metros de frente para a Rua Pau Ferro; 16,00 metros de fundo confrontando com o lote 10; 37,50 metros na lateral direita com o Lote 07 e 37,50 metros na lateral esquerda para os lotes 01, 02 e parte do lote 03, perfazendo uma área total de **600,00m²**, situado no **LOTEAMENTO JARDIM DAS ACÁCIAS 1ª ETAPA**, na cidade de Luís Eduardo Magalhães – BA. HABITE-SE nº: **7123/2015**, datado de 27 de agosto de 2015. PROPRIETÁRIO: **SEBASTIÃO BENTO DE ARRUDA**, brasileiro, nascido em 11/05/1965, empregado doméstico, portador da carteira de identidade nº 2154228135 SSP/BA e do CPF nº 470.485.141-91, solteiro, residente e domiciliado na Rua Bahia, nº 933, quadra 82, lote 08, Mimoso em Luís Eduardo Magalhães — BA e **SÉRGIO ANDRADE OLIVEIRA ARRUDA**, brasileiro, nascido em 21/12/1992, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da carteira de identidade nº 1094678 SSP/TO e do CPF nº 039.940.221-77, solteiro, residente e domiciliado na Rua Bahia, nº 933, quadra 82, lote 08, Mimoso em Luís Eduardo Magalhães – BA. FORMA DO TÍTULO: Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH Com Utilização do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma de artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966, contrato nº 8.4444.1177331-4 datado de 02 de junho de 2016. REGISTRO ANTERIOR: Registrado no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob o **R-2-50.027,** em 03 de junho de 2016; Instituição do Condomínio "Estrela da Manhã", datado de 17 de Julho de 2015, registrado sob nº R-2-47.542 em 12 de agosto de 2015 e Minuta De Convenção De Condomínio "Estrela da Manhã", registrado no Livro "3" de Registro Auxiliar sob nº 26.421 em 12 de agosto de 2015. Eu, Beatriz Canêo Frare - Escrevente Autorizada. Eu, Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto.
Prenotação nº 22505. DAJE 3494/002/112315 - Isento conforme Procedimento Administrativo nº TJ ADM-2017/00680 de 08 de fevereiro de 2017.

---

**"AV-1-33.376"** - Prenotado em 19/04/2021 sob número 22505. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Certifico e dou fé que, o imóvel encontra-se Alienado Fiduciariamente, conforme consta registrado sob o **R-3-50.027** em 03 de junho de 2016, no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, em favor do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, mediante as seguintes cláusulas: VALOR DA COMPRA E VENDA: R$ 105.000,00 sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos próprios: R$ 12.866,59 - Recursos da Conta Vinculada ao FGTS: R$ 3.389,41 - Desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO: R$ 4.744,00 - Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R$ 84.000,00. CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO: Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO – Sistema de Amortização: TP – Financiamento das Despesas Acessórias: 0,00 - Valor da Dívida/Financiamento: R$ 84.000,00 – Valor da Garantia Fiduciária para fins de Venda em Público Leilão: R$ 115.000,00 – Prazo de Amortização em Meses: 353 - Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal – Sem desconto: 8.16 - Efetiva: 8.4722 – Com Desconto: 5.50 – 5.6408 – Redutor 0,5% FGTS: 5.00 – 5.1162 - Taxa de Juros Contratada – Nominal: 5.0000% a.a Efetiva: 5.1161% a.a – Encargo Inicial Prestação (a+j): R$ 454,80 – Taxa de Administração: R$ 0,00 – Seguros: R$ 42,76 - Total: R$ 497,56 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 02/07/2016. DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 27 de abril de 2021. Eu, Beatriz Canêo Frare - Escrevente Autorizada. Eu, Thales de Andrade Seabra – Oficial substituto.
DAJE 3494/002/112325 - Isento conforme Procedimento Administrativo nº TJ ADM-2017/00680 de 08 de fevereiro de 2017.

*Continua no verso*

*Pedido nº: 125.201*
*Daje: 3494.002.406311*



Certidão expedida em ***21/09/2026***. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9897-HMRQZ-S3H5D-H3VJM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL | MATRÍCULA Nº 33.376 | FICHA 01V

**"AV-2-33.376"** - Prenotado em 29/04/2026 sob o número 60.276. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 176, § 1º, inciso II, Item 3, alínea 'b' da Lei 6.015/73, realizo esta averbação para fazer constar o número da INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA do imóvel: nº **06103.01706.005.** Luís Eduardo Magalhães - Bahia,14 de setembro de 2026. DAJE Nº 3494.002.415171. Emolumentos R$ 49,20 - Taxa Fiscal R$ 34,94 - FECOM R$ 12,43 - PGE R$ 1,95 - FMMPBA R$ 1,02 - Def. Pública R$ 1,30 - FEURB 1,02 - Total R$ 101,86. **SELO: 3494AB3914157.** Qualificado por Carolina dos Santos Silva Bragança. Extratado por Daniela Oliveira Quaiatto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. - https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/6V99-U2FW-CH88-AKPW

**"AV-3-33.376"** - Prenotado em 29/04/2026 sob o número 60.276. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE EM NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme Requerimento datado de 28 de julho de 2026 e com fundamento no art. 26, § 7º da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, decorreu o prazo para a purgação da mora, conforme informação constante na Certidão de Transcurso de Prazo emitida por este Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, datada de 12 de junho de 2026, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome da fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,** instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economário, portador da CI nº 1.616.101-7 SSP/SC, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 111, 4º Andar, Agronômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88.025-220, nos termos da Procuração Pública lavrada no Livro nº 3643-P, fl. 128, sob o Protocolo nº 464112, em 16 de março de 2026, e do Substabelecimento de lavrado no Livro nº 3644-P, fl. 008, sob o Protocolo nº 064084, em 25 de março de 2026, ambos lavrados no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília – Distrito Federal; por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH Com Utilização do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma de artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966, contrato nº 8.4444.1177331-4 datado de 02 de junho de 2016. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R$ 4.400,00, sobre o valor de avaliação fiscal de R$ 220.000,00 (exercício fiscal de 2026), conforme Guia de Informação nº 68990/2026, datada de 16/07/2026, e DAM nº 12456684. CONDIÇÕES DO CONTRATO: **Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.** DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do documento apresentado. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) nxadeophwj, aapz04avee (Transmitentes) e q48fyviwms (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 14 de setembro de 2026. DAJE Nº 3494.002.415169. Emolumentos R$ 910,77 - Taxa Fiscal R$ 646,78 - FECOM R$ 230,05 - PGE R$ 36,20 - FMMPBA R$ 18,86 - Def. Pública R$ 24,14 - FEURB R$ 18,86 - Total R$ 1.885,66. **SELO: 3494AB3914165.** Qualificado por Carolina dos Santos Silva Bragança. Extratado por Daniela Oliveira Quaiatto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. - https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/2JSW-VEPZ-K66U-R3VZ

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9897-HMRQZ-S3H5D-H3VJM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Certidão expedida em ***21/09/2026***. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide aqui
este documento

Registro de Imóveis do Brasil
LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BA

# CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 33.376** extraída de acordo com o Art. 19, §1º, da Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula que se refere, dela constatando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo prenotado até o dia anterior. **Informa-se**, ainda, que esta matrícula poderá necessitar de saneamento prévio à realização de qualquer ato registral, nos termos do art. 1.024, do CNP/BA, a ser verificado no momento da análise de título apresentado.

Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 21 de setembro de 2026.

**Agnes Roberta de Almeida Oliveira**
**Escrevente de Produção de Atendimento**

DAJE Valor. 118,78
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.
FEURB R$1,19.

**Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão conforme dispõe o art. 764 do Código de Normas e Procedimentos da Bahia e art. 9º, §3º, da Lei 6.015/73.**

| | |
|---|---|
| Selo de Autenticidade<br>Tribunal de Justiça do Estado da Bahia<br>Ato Notarial ou de Registro<br>**3494AB3925132**<br>**4DXJFQ741G**<br>Consulte:<br>www.tjba.jus.br/autenticidade | |

*Pedido nº: 125.201*
*Daje: 3494.002.406311*



Certidão expedida em ***21/09/2026***. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z9897-HMRQZ-S3H5D-H3VJM

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar