CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURIDICAS MUNICÍPIO DE ALCOBAÇA - COMARCA DE PRADO - BAHIA

Antônio Sérgio de Jesus Lima
Oficial Interino
Filipe Ramon Batista Lima
Oficial Substituto

ANTÔNIO SÉRGIO DE JESUS LIMA, OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E DAS PESSOAS JURÍDICAS, DESTA CIDADE DE ALCOBAÇA, COMARCA DE PRADO – ESTADO – ESTADO DA BAHIA, NA FORMA DA LEI...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR NEGATIVA DE ÔNUS

CERTIFICO, a requerimento formal da parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente nesta Serventia, verifiquei constar no livro nº 2 de **REGISTRO GERAL**, a matrícula sob o nº de ordem **5.212**, CNM nº **005488.2.0005212-80,** feita em **21 de dezembro de 2023**, **IMÓVEL:** Terreno urbano desmembrado de sua maior porção**,** situado na **AVENIDA BRASÍLIA** no loteamento **CONDOMÍNIO EDMAR CONTÃO JÚNIOR**, nesta cidade, em formato irregular medindo: 12,00m de frente; 29,30m de fundos; por 54,00m na lateral direita e 32,80m + 21,20m na lateral esquerda; perfazendo uma área total de **1.014,76m² (mil e quatorze metros e setenta e seis centímetros quadrados)**; confrontando-se ao **NORTE:** com imóvel de inscrição municipal nº 01.06.001.0124.001, **SUL:** com lote 01, inscrição municipal nº 01.06.001.1012.001, **LESTE**: com a Avenida Brasilia, e a **OESTE:** com imóvel de inscrição municipal nº 01.06.001.0124.001**.** com a seguinte **DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA**: Inicia-se a descrição deste perímetro Pt.-0, de coordenadas N 8064274.15 m e E 477866.48 m, DATUM SIRGAS 2000 com Meridiano Central -39, localizado a Avenida Brasília, Lote 06 da quadra "IV", Loteamento Edmar Contão Junior I; deste, segue confrontando com a mesma Av. Brasília, com os seguintes azimute plano distância: 162° 16' 20" e 12.00 metros até o vértice Pt-1, de coordenadas N 8064288.14 me E 477863.76 m; deste, segue confrontando com os lotes 02/03 de I.M. 01.06.008.1081.001, com os seguintes azimute plano e distância: 266° 40' 28" e 32.80 metros; até o vértice Pt.2, de coordenadas N 8064284.72m e E 477830.24 m; deste, segue confrontando com os lotes 02/03 de I.M. 01.06.008.1081.001, com os seguintes azimutes plano e distancia: 46° 14' 12" e 17.30metros até o vértice Pt. 3, de coordenadas N 8064299.89m e E 477827.02m; deste, segue confrontando com os lotes 02/03 de I.M. 01.06.008.1081.001, com os seguintes azimutes plano e distância: 136° 38' 24" e 21.20 metros até o vértice Pt.4 de coordenadas N 8064298.00 m e E 477806.63 m, deste, segue confrontando com os lotes 02/03 de I.M. 01.06.008.1081.001, com os seguintes azimutes plano e distância: 130° 32' 20" e 29.30 metros até o vértice Pt.5 de coordenadas N 8064268.98 me E 477813.35 m, deste, segue confrontando com o lote 01 de I.M. 01.06.008.1012.001, com os seguintes azimutes plano e distância: 138° 24' 16" ? 54.00 metros; até o vértice Pt.0 de coordenadas N 8064274.15 m e E 477866.48 m, encerrando esta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação RBMC de BATV de coordenadas E 421.110,700 meN 8.058906,267 m, localizada em Teixeira de Freitas, e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central - 39 tendo como DATUM SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distância, áreas e perímetros

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG.

foram calculados no plano UTM. **BENFEITORIA:** não há. **CADASTRO IMOBILIÁRIO**: **01.06.001.1138.001**. **PROPRIETÁRIO**: **ELQUER LIMA DE AZEVEDO**, brasileiro, maior, capaz, comerciante, solteiro portador da Cédula de Identidade RG nº 14.592.812-84-SSP/BA, inscrito no CPF nº 045.107.425-41, **código HASH: (5701.b7c3.804c.940a.0147.d730.966e.b4a4.32d9.e41c),** residente e domiciliado na Rua Minas Gerais, nº 227, bairro Cajarana, nesta cidade. **TÍTULO ANTERIOR:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato de Notas de Teixeira de Freitas/BA, no Livro 05-T, folhas 025/026, Ato nº 4510/2013 em 27.08.2013 e Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato de Notas de Teixeira de Freitas/BA, no Livro 05-T, folhas 027/028, Ato nº 4511/2013 em 27.08.2013, registrado sob o R-1, das matrículas 2.225 e 2.226, livro 02, em 03.09.2013, nesta serventia. **REGISTRO ANTERIOR**: matricula nº 2.434**,** livro 02, deste Oficio de Registro de Imóveis. **PROTOCOLO:** 9399, emitido em 07.12.2023. Matricula aberta Ex officio, nos termos do artigo 839, inciso I, do Código de Normas do Estado da Bahia**.** O referido é verdade, dou fé. (Filipe Ramon Batista Lima) Oficial Substituto, **R-1/ 5.212 - Protocolo nº 9.399, emitido em 07.12.2023 – ato praticado em 21 DE DEZEMBRO DE 2023 - TÍTULO -** Compra e Venda. **TRANSMITENTE**: **ELQUER LIMA DE AZEVEDO**, brasileiro, maior, capaz, comerciante, solteiro portador da Cédula de Identidade RG nº 14.592.812-84-SSP/BA, inscrito no CPF nº 045.107.425-41, residente e domiciliado na Rua Minas Gerais, nº 227, bairro Cajarana, nesta cidade. Representado neste ato por seu bastante procurador CLEONILTON JOSÉ ALCANTARA DE AZEVEDO, brasileiro, maior, capaz, empresário, casado, portador da Cédula de Identidade RG nº MG13659818-SSP/MG, inscrito no CPF nº 018.164.147-00, residente e domiciliado na Rua Minas Gerais, nº 709, bairro Cajarana, nesta cidade. Nos termos da Procuração Pública lavrada no Tabelionato de Notas com Função de Protesto desta cidade, no Livro 43, folha 172/173 e verso no dia 06.06.2020. (Consulta feita a central de indisponibilidade de bens em nome do transmitente gerando **código HASH: 5701.b7c3.804c.940a.0147.d730.966e.b4a4.32d9.e41c). ADQUIRENTE: PAULO SOARES DA SILVA**, brasileiro, maior, capaz, autônomo, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.994.547-49-SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº 059.511.495-41, residente e domiciliado na Avenida Brasil, s/n, bairro Edmar Contão, nesta cidade. (Consulta feita a central de indisponibilidade de bens em nome do adquirente gerando **código HASH: b12c.1e9a.efd7.0991.a56c.78ca.ce8b.0ee3.b55a.fb6f) FORMA DO TÍTULO**: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no Livro 20, folhas 57/60 e verso , Termo nº 1077 em 02.08.2023 pela Tabeliã Substituta, Amanda Pereira Coutinho e Escritura Pública de Rerratificação lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, no Livro 22, folhas 93/94 e verso, Termo nº 1210 em 28.11.2023 pelo Tabelião Pedro Bonini Barbosa. **AQUISIÇÃO**: O imóvel da presente matricula. **VALOR**: Declarado: **R$ 40.582,40 (quarenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos)**, Avaliação Municipal: **R$ 40.582,40 (quarenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos)**, pago ITBI através do DAM nº 000564453, em 05.07.2023, o valor de R$ 1.217,47 a razão de 3% sobre o valor do bem. **CONDIÇÕES**: Não constam**.** O referido é verdade, dou fé. (Filipe Ramon Batista Lima). OFICIAL SUBSTITUTO. **AV-2 / 5.212 – Protocolo nº 9632, emitido em 12.04.2024 – Ato praticado em, 22 DE ABRIL DE 2024 –CONSTRUÇÃO**: Procede-se a esta averbação nos termos da solicitação a este Titular, que junto apresentou requerimento assinado pelo proprietário, datado de 10.04.2024, Certidão Detalhada de Lançamento datada de 04.04.2024, assinada por André da Silva Dias, Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos – Portaria nº 2612; Alvará de licença para Construção nº 00014/2024, processo nº 00137/2024 datado de 04.04.2024, assinado por André da Silva Dias, Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos – Portaria nº 2612, Carta de Habite-se nº 00018/2024, datada de 04.04.2024, assinado por André da Silva Dias,

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG.

Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos – Portaria nº 2612, ART do CREA-BA nº BA20240706275, datada de 11.04.2024, assinada pelo Engenheiro Civil, Wagner Ferreira Alves, Registro: 30000053651BA, RNP: 0516685171, para constar que no imóvel da presente matrícula foi edificado **UM IMÓVEL RESIDENCIAL,** em estrutura de concreto, cobertura de laje/telha colonial, piso de cerâmica sendo: Térreo: 433,25m², 1º Andar: 65,58m², Pergolado: 29,21m², Piscina: 35,56m² e Quadra B. Tennis: 175,00m², total de 738,60m² **contendo os seguintes CÔMODOS de Térreo:** 02 salas, 03 quartos, 03 banheiros, 01 sala/cozinha, 02 suítes, 01 closed, 01 garagem, 01 sala de jogos, 01 piscina, 01 quadra de beach tennis, 03 varandas, 03 pergolados, 01 hall, 01 área de serviços e 01 escada. Dimensões do 1º andar: frente 5,96m, fundos 5,96m, lado direito 11,00m, lado esquerdo 11,00, total 65,58m². Formando uma área total construída de **738,60m² (setecentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta centímetros quadrados)**, que a partir desta data integra-se a presente matrícula como um todo e único imóvel. **VALOR:** Declarado: **R$ 500.000,00** (**quinhentos mil reais).** Avaliação Municipal: **R$ 490.582,40** (**quatrocentos e noventa mil, quinhentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos centavos).** O referido é verdade, dou fé. (Filipe Ramon Batista Lima). OFICIAL SUBSTITUTO. **R-3/5.212 – Protocolo nº 10.030, emitido em 19.09.2024 – Ato praticado em, 20 DE SETEMBRO DE 2024** – **TITULO**: Compra e Venda. **TRANSMITENTE**: **PAULO SOARES DA SILVA,** brasileiro, maior, capaz, administrador, solteiro, declara não conviver em união estável. portador da RG n. 13.994.547-49-SSP/BA, inscrito no CPF n° 059.511.495-41**, Código Hash: (4ed8.821e.dc85.610b.12af.75e7.ff07.a889.ee28.575f),** residente e domiciliado na Rua Penha, nº 126, B, São Lourenço, Teixeira de Freitas-BA. **ADQUIRENTE**: **MAGNOVALDO SANTOS SOUZA FILHO**, brasileiro, maior, capaz, empresário, solteiro, declara não conviver em união estável, portador da CNH nº 08591998287-DETRAN/BA, inscrito no CPF nº 073.824.815-06, **Código Hash: c064.ad3b.066b.1731.134f.d0bf.3932.e609.ce15.3e34,** residente e domiciliado na Rua Felix Ramos de Souza, nº 173, Bom Jesus, Teixeira de Freitas-BA. **FORMA DO TITULO**: Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças – com força de Escritura Pública, nos termos do Art. 61 e Parágrafos da Lei n. 4.380/64 – Alienação Fiduciária em Garantia – Lei n. 9.514/97, **Contrato nº 10189947709,** proposta nº 09484800, emitido na cidade de São Paulo/SP, datado de 13.09.2024. **AQUISIÇÃO**: Imóvel da presente matrícula. **VALOR DA COMPRA E VENDA**: **R$ 1.630.000,00 (um milhão seiscentos e trinta mil reais)**, **AVALIAÇÃO MUNICIPAL**: **R$ 1.630.000,00 (um milhão seiscentos e trinta mil reais)**. Pago ITBI através do DAM nº 000592603 em 18.09.2024, o valor de R$ 34.230,00 a razão de 2% do valor avaliado. **CONDIÇÕES**: Não constam. O referido é verdade, dou fé. (Filipe Ramon Batista Liam). OFICIAL SUBSTITUTO. **R-4/5.212 – Protocolo nº 10.030, emitido em 19.09.2024 – Ato praticado em, 20 DE SETEMBRO DE 2024** – **TITULO**: Alienação Fiduciária. **CREDOR: ITAÚ UNIBANCO S.A**, pessoa jurídica de direito privado, de nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ nº 60.701.190/0001-04, **Código Hash: (933e.9bfc.0738.417b.152f.61b0.ecf9.bb68.3671.0b33),** com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na cidade de São Paulo/SP, neste ato, representada nos termos da Procuração Pública lavrada no 9º Tabelião de Notas da Cidade e Comarca de São Paulo/SP, Livro 11.566, Página 375, na data de 08/12/2023 , por seus procuradores, Thiago Gasparino de Santana, RG nº 49.256.642-2 CPF nº 412.514.298-07, e Karina Alves da Conceição, RG nº 39.043.960-5, CPF nº 445.819.258-27. **DEVEDOR**: **MAGNOVALDO SANTOS SOUZA FILHO**, brasileiro, maior, capaz, solteiro, declara não conviver em união estável, portador da CNH nº 08591998287-DETRAN/BA, inscrito no CPF nº 073.824.815-06, **Código Hash: (a9d0.a20e.4d56.da88.eb9d.0689.43b4.c2d4.bfe8.b166),** residente e domiciliado na Rua Felix Ramos de Souza, nº 173, Bom Jesus, Teixeira de Freitas-BA.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças – com força de Escritura Pública, nos termos do Art. 61 e Parágrafos da Lei n. 4.380/64 – Alienação Fiduciária em Garantia – Lei n. 9.514/97, **Contrato nº 10189947709**, proposta nº 09484800, emitido na cidade de São Paulo/SP, datado de 13.09.2024. **VALOR DA DÍVIDA: R$ 1.467.000,00** (um milhão quatrocentos e sessenta e sete mil reais), que será reembolsado em 420 (quatrocentos e vinte) prestações mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 13.10.2024 e a última em 13.09.2059, com taxa efetiva anual de juros: 13.50%; Taxa nominal anual de juros: 12.77303%; taxa efetiva anual de juros com beneficio:10.4900% ; Taxa nominal anual de juros com beneficio: 10.0170%. **OBJETO DA GARANTIA**: Em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e sem concorrência de terceiros o imóvel da presente matrícula. O referido é verdade, dou fé. (Filipe Ramon Batista Liam). OFICIAL SUBSTITUTO. **AV-5/ 5.212 - Protocolo nº 11.686, emitido em 11.09.2026, ato praticado em 22 DE SETEMBRO DE 2026 – TÍTULO**: Consolidação da Propriedade. **TRANSMITENTE/DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): MAGNOVALDO SANTOS SOUZA FILHO**, brasileiro, maior, capaz, empresário, solteiro, não convivente em união estável, portador da CNH nº 08591998287 DETRAN/BA, inscrito no CPF sob o nº 073.824.815-06, **Código Hash: (vsa19kb68s)**, residente e domiciliado na Rua Felix Ramos de Souza, nº 173, bairro Teixeirinha, Teixeira de Freitas/BA. **ADQUIRENTE/CREDOR(ES) FIDUCIÁRIO(S): ITAÚ UNIBANCO S.A,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, **Código Hash: (5gu42sr2gj)**, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Bairro Parque Jabaquara, São Paulo-SP, representada neste ato por sua procuradora: CRISTIANE BELINATI GARCIA LOPES, brasileira, maior, capaz, advogada, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 41751371, inscrita no CPF sob nº 991.502.399-53, **Código Hash: (gq3zd4e7xk)**, nos termos da Procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, sob o Livro nº 11929, Folhas 093/096, datada de 09/02/2026. **DA CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO:** Nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997, procedo a averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no R-4, tendo em vista o decurso do prazo sem purgação da mora por parte dos fiduciantes, conforme requerimento particular, emitido na cidade de Curitiba/PR, na data 09/09/2026, pelo credor fiduciário acima qualificado, consolidada a propriedade em favor da **ITAÚ UNIBANCO S.A**, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, acima qualificada. **DO OBJETO**: O imóvel desta matrícula. **VALOR DECLARADO: R$1.968.000,00 (um milhão e novecentos e sessenta e oito mil reais)**, **AVALIAÇÃO MUNICIPAL PARA FINS DE ITBI: R$1.968.000,00 (um milhão e novecentos e sessenta e oito mil reais),** pago ITBI através do DAM nº 650005, em 11.09.2026, o valor de R$59.040,00, a razão de 3% sobre o valor da avaliação municipal. **CONDIÇÕES**: Não consta. O referido é verdade, dou fé. (Filipe Ramon Batista Lima). OFICIAL SUBSTITUTO. Certifico que o referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de todos os ônus reais, legais ou convencionais, judiciais ou extrajudiciais, bem como livre de ações reais e reipersecutórias. **A presente certidão tem validade de 30 (trinta) dias, contados a partir da presente data. Alcobaça, 28 de setembro de 2026. Oficial Interino.**

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
2510.AB033860-0
4XZEBATJMP
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

PROTOCOLO: 8.961

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG.

DAJE: 2510.002.024713

Emolumentos R$57,37 - Taxa Fiscal R$40,74 - FECOM R$14,49 - PGE R$2,28 - FMMPBA R$1,19 - FEURB R$1,19 - Def. Pública R$1,52
VALOR: R$ 118,78

Rua Oito, Nº 794, B. Palmeiras – CEP: 45.910-000

Email: crialcobaca@hotmail.com / Tel: (73) 99829-6292

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Antonio Sergio De Jesus Lima - OFICIAL INTERINO (CPF ***.312.968-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG

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

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VYLH6-FAFGF-NQ6TF-7URYG.