



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

CNM: 013102.2.0041638-97

TASMÂNIA DA S. O. MANTOLHE
Oficiala

MATRÍCULA Nº 41.638 DATA 26 de fevereiro de 2024 FICHA Nº 1 Frente

IMÓVEL: Imóvel urbano, constituído Lote 09, da Quadra 06, do Loteamento e Residencial José de Alencar, Bairro Tancredo Neves, nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, medindo 10,00m de frente, 10,00m de fundo, lateral direita medindo 20,00m, e lateral esquerda medindo 20,00m, perfazendo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), (com perímetro de 60m), conforme pela frente com a Rua José Alencar, pelo fundo com o Lote 10, pelo lado direito com o Lote 07, e pelo lado esquerdo com o Lote 11.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: nº 1.03.0551.0400.001.

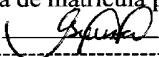
PROPRIETÁRIA: 3R IMOBILIÁRIA LTDA ME, CNPJ/MF n. 12.037.120/0001-42, pessoa jurídica de direito privado, empresa de nacionalidade brasileira, NIRE n. 29203711119, perante a Junta Comercial do Estado da Bahia – JUCEB, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, n. 4.138, Bairro Centro, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia.

TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido conforme Escritura Pública de Incorporação de Bem Imóvel com Pagamento de Cotas Subscritas em sociedade limitada para aumento de Capital, lavrada nas Notas do Tabelião Benedito Trindade dos Santos, Comarca de Teixeira de Freitas, Bahia, Ato 3958/14, livro n. 033, folhas 125/126, datado de 04/11/2014 sob o selo de Autenticidade n. 2669.AB080315-0. Desmembramento no AV.99, datado de 26/02/2024.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 17.749, Livro 02, deste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação nº 92489, datada de 15/02/2024. Reentrada em 23/01/2024.

Abertura de matrícula por ocasião do primeiro ato de registro de Compra e Venda, registrada a seguir.

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

R.01/41.638 – Teixeira de Freitas, Bahia, 26 de Fevereiro de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: 3R IMOBILIÁRIA LTDA ME, empresa nacional brasileira, CNPJ nº 12.037.120/0001-42, NIRE nº 29203711119, localizada na Avenida Presidente Getúlio Vargas, 4138, centro, Teixeira de Freitas – BA, neste ato devidamente representada por seu sócio administrador MATHEUS DOS SANTOS OLIVEIRA, RG nº 1167141822 SSP/BA, CPF/MF nº 070.457.215-01, brasileiro, maior, capaz, empresário, solteiro, residente e domiciliado na Rua São João, nº 25, bairro Bom Jesus, Teixeira de Freitas – BA.

ADQUIRENTE: KATIA REGINA LIMA DE SANTANA, RG: 06.408.409-49 SSP/BA, CPF: 542.787.325-20, brasileira, administradora, solteira, declara não conviver em união estável, residente e domiciliada na Rua Godoaldo Amaral, nº 190, bairro Teixeira, Teixeira de Freitas - BA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de venda e compra, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas, Bahia, Livro n. 157, Folhas n. 116 e versos a 118, Ato n. 10.141/24, em 30/01/2024, assinada pelo tabelião substituto André Cândido dos Santos Meireles.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 7.000,00.

VALOR VENAL BASE DE CÁLCULO DO ITBI (2023): R\$ 7.000,00.

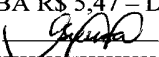
VALOR DE MERCADO: R\$ 24.000,00.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado “negativo” para o CNPJ da transmitente, conforme comprova o Código HASH gerado para essa consulta, a saber: a8c4.7ed9.9186.5f67.3a28.2103.ce13.837a.084d.719d.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação de nº 92489, datada de 15/02/2024. Reentrada em 23/02/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor 9999 – Série 032 – Número 509521 (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 Pago: R\$ 65,30). Complementar – Emissor 2667 – Série 002 – Número 101595 (Emolumentos R\$ 264,25 – Taxa Fiscal R\$ 187,65 – FECOM R\$ 72,22 – PGE R\$ 10,50 – FMMPBA R\$ 5,47 – Def. Pública R\$ 7,01) VALOR PAGO R\$ 547,10.

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

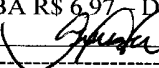
Continua no Verso

AV.02/41.638 – Teixeira de Freitas, Bahia, 07 de Junho 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. 411, Exercício 2024, emitido em 14/05/2024, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas, Bahia, em nome de KATIA REGINA LIMA DE SANTANA, imóvel com endereço localizado na Rua José de Alencar, nº 390, Residencial José de Alencar, Tancredo Neves, localizado nesta cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, construção para uso residencial, com área total construída de 57,00 m² (cinquenta e sete 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, 01 banheiro, 01 área de serviço, 01 varanda e 01 hall. Apresentado Alvará de Licença para fins de Construção o n. 770, Exercício 2023, emitido em 27/10/2023, Certidão Detalhada de Lançamento n. 17523/2024, datada de 14/05/2024. Certidão de Valor Venal IPTU n. 17258/2024.

VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 32.518,37. **AVALIADO EDIFICAÇÃO IPTU:** R\$ 28.889,29. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 94891 datada de 24/05/2024. Reentrada em 03/06/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999 - Série 033 - Número 045119 (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 Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 107717 (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 R\$ 697,26.

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

R.03/41.638 – Teixeira de Freitas, Bahia, 26 de Julho de 2024.

TÍTULO: Compra e venda no SFH.

TRANSMITENTE: **KATIA REGINA LIMA DE SANTANA**, CPF nº 542.787.325-20, RG nº 06.408.409-49 SSP/BA, brasileira, servidora pública estadual, solteiro, residente e domiciliada na Rua Bom Jesus da Lapa, nº 195, Bairro Bom Jesus, em Santo Antônio/BA, neste ato representada por Cleonice Lima de Santana, CPF nº 244.940.035-49, RG nº 0184818419 SSP/BA, brasileira, proprietária de microempresa, solteira, residente e domiciliada na Rua Doutor Luiz Sandy, nº 202, Centro, em Teixeira de Freitas/BA, conforme procuração lavrada no Tabelionato do 1º ofício de notas e protesto da comarca Teixeira de Freitas/BA, em 13/06/2024, às folhas 25 do livro 308.

ADQUIRENTE: **UANDERSON REIS SOUSA**, CPF/MF nº 029.642.695-48, RG nº 1149587423 SSP/BA, brasileiro, gerente, solteiro, residente e domiciliado na Av. Euclides da Cunha, nº 550, Casa 103 Bloco 06, Bairro Nova Teixeira, em Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por 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 e alienação fiduciária em garantia no SFH – CCFGTS – Programa minha casa, minha vida, com emissão em 04/07/2024, na cidade de Teixeira de Freitas/BA, contrato n. 8.4444.3477203-9.

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

VALOR DA BASE CÁLCULO ITBI: R\$ 210.000,00.

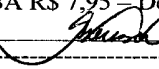
RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 42.000,00.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada central de indisponibilidade de bens, obtendo resultado “negativo” para o CPF da transmitente, conforme comprova o código HASH gerado para essa consulta: 73dd.0857.f92a.9d83.a1f6.2cb3.ce97.ae10.e36c.b2a6.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 96037, datada de 08/07/2024. 1ª Reentrada em 22/07/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999, Série 033, Número 272255 (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 110802 (Emolumentos R\$ 384,16 – Taxa Fiscal R\$ 272,81 – FECOM R\$ 104,99 – PGE R\$ 15,27 – FMMPBA R\$ 7,95 – Def. Pública R\$ 10,19). Valor Pago: R\$ 795,37.

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

R.04/41.638 – Teixeira de Freitas, Bahia, 26 de Julho de 2024.

TÍTULO: Alienação fiduciária em garantia.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **UANDERSON REIS SOUSA**, CPF/MF nº 029.642.695-48, já qualificada.

CREDORA FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição

Continua na Ficha 2



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

CNM: 013102.2.0041638-97

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLE
Oficiala

MATRÍCULA Nº 41.638 DATA 26 de fevereiro de 2024 FICHA Nº 2 Frente

financeira constituída 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 Gilvan Campos Rocha, CPF/MF n. 320.881.675-87, conforme procurações descritas no instrumento apresentado.

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

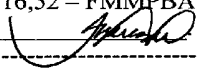
VALOR DA DÍVIDA: R\$ 168.000,00. VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 210.000,00. PRAZO TOTAL: 420 meses. PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses.

TAXA DE JUROS % (a.a): a) Sem desconto: nominal 8.1600%, efetiva 8.4722%, nominal e efetiva 0.6800%. b) Com Desconto: nominal não se aplica, efetiva não se aplica, nominal e efetiva não se aplica. c) Com Redutor de 0,5%: nominal não se aplica, efetiva não se aplica, nominal e efetiva não se aplica. d) Taxa Contratada: nominal 8.1600%, efetiva 8.4722%, nominal e efetiva 0.6800%.

ENCARGO MENSAL INICIAL (parcela): R\$ 1.276,91. PRIMEIRA PARCELA: Em 05/08/2024.

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

PROTOCOLO: Prenotação Nº 96037, datada de 08/07/2024. 1º Reentrada em 22/07/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 110803 (Emolumentos R\$ 415,70 - Taxa Fiscal R\$ 295,21 - FECOM R\$ 113,61 - PGE R\$ 16,52 - FMMPBA R\$ 8,61 - Def. Pública R\$ 11,02). Valor Pago: R\$ 860,67.

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

AV.05/41.638 - Teixeira de Freitas, Bahia, 12 de agosto de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: UANDERSON REIS SOUSA, CPF nº 029.642.695-48, já qualificado 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 substabelecimento 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: Proceda-se neste ato o averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 17/07/2026, 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 certidão nº 111472 de transcurso de prazo sem purgação da mora, em nome do devedor, emitida por esta serventia, datada de 15/04/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao contrato nº 8.4444.3477203-9, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, acima qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 215.750,92.

VALOR ITBI: R\$ 215.750,92.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação nº 114125, datada de 21/07/2026. Reentrada em 06/08/2025. Emolumentos: Emissor: 2667, Série 002, Número 175043 (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 Pago: R\$ 71,52. Complementar - Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 176597 (Emolumentos R\$876,23 - Taxa Fiscal R\$622,25 - FECOM

Continua no Verso

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.  Bela Lucigleide 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 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.AB638156-7
5VVAOTCLR6
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: 2667-002-176598

Pag.: 004/004
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:42:28 horas do dia 14/08/2026.
O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.
Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.
Pedido Nº 115997



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MQMYW-DL8NJ-L97E7-MYD8A

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/MQMYW-DL8NJ-L97E7-MYD8A>

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

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