

MATRÍCULA FICHA

-41.058-

-1- Frente-

CNM

CNM: 013102.2.0041058-91

**LIVRO Nº 2 -
REGISTRO GERAL**

OFÍCIO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
CIRCUNSCRIÇÃO DE
TEIXEIRA DE FREITAS
ESTADO DA BAHIA



IMÓVEL: Imóvel urbano, constituído pelo lote 43, Quadra C, do Loteamento Residencial Zé da Mata, localizado no Bairro Tancredo Neves, medindo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados) sendo 10,00m de frente, 10,00m de fundo, 20,00m lateral esquerda e 20,00m lateral direita; confrontando-se frente com a Rua Carajás, fundo com o lote 19, lateral esquerda com o lote 42, e lateral direita com o lote 44.

BENFEITORIA: "Não há".

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 1.03.0288.1318.001.

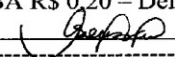
PROPRIETÁRIOS: 2 HJ EMPREENDIMENTOS LTDA, CNPJ/MF n. 31.538.175/0001-80, Sociedade Empresária Limitada, contrato social registrado na JUCEB sob n. 97792950, em 18/09/2018, NIRE n. 29204550500, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 4208 B, Bairro Centro nesta cidade de Teixeira de Freitas-BA.

TÍTULO ANTERIOR: Adquirido conforme Matrícula n. 35.513, Livro 02, deste CRI; Transferência de Matrícula no AV.06. datado de 03/10/2023.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 35.513, Livro 02, deste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 88620 datada de 29/08/2023.

Abertura de matrícula em 03/10/2023, mediante requerimento do interessado. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 083795 (Emolumentos R\$ 9,85 - Taxa Fiscal R\$ 7,00 - FECOM R\$ 2,69 - PGE R\$ 2,69 - FMMPBA R\$ 0,20 - Def. Pública R\$ 0,27). Valor R\$ 20,40.

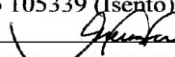
Dou fé.  Bela. Lucigleide Neves de Souza, Oficiala Substituta de Registros Públicos.

AV.01/41.058 - Teixeira de Freitas-Bahia, 02 de Maio de 2024.

ALTERAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Procede-se neste ato, a Alteração da Inscrição Imobiliária do imóvel desta Matrícula, para constar: O imóvel, anteriormente com a inscrição imobiliária de nº 1.03.0288.1318.001 atualmente encontra-se cadastrado com a Inscrição Imobiliária de nº 1.03.0653.0220.001, com base em Documento Oficial, que comprova a alteração "ex officio" do Órgão Público Competente. Certidão emitida pela Secretaria de Finanças, Departamento da Receita do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em 30/01/2024, assinada por Leandra Carvalho (Matrícula 4021), Técnico Administrativa.

Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 94210, datada de 25/04/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 105339 (Isento).

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

R.02/41.058 - Teixeira de Freitas-Bahia, 21 de Maio de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE(S): 2 HJ EMPREENDIMENTOS LTDA, Empresa Nacional - Brasileira, CNPJ nº 31.538.175/0001-80, NIRE nº 29204550500, com sede na Avenida Presidente Getúlio Vargas, nº 4208, centro, Teixeira de Freitas - BA, devidamente registrada na JUCEB sob nº 97792950, em 18/09/2018, neste ato devidamente representada por seu sócio administrador, HALEM JOHNNY MACEDO DA SILVA, CI/RG nº 963730592 SSP/BA, CPF/MF nº 015.872.875-01.

ADQUIRENTES: CSG CONSTRUÇÕES LTDA, Empresa Nacional - Brasileira, CNPJ nº 49.176.663/0001-50, NIRE nº 29205559241, com sede no Beco Projetado, 07, nº 125, bairro Jerusalém, Teixeira de Freitas - BA, devidamente registrada na JUCEB sob nº 98327201, em 13/01/2023, neste ato devidamente representada por sua sócia administradora, CRISTIAN SANTOS GALDINO, CI/RG nº 19278131 SSP/MG, CPF/MF nº 129.211.946-27.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas com Função de Protesto da Comarca de Medeiros Neto/BA, Livro n. 65, Folhas n. 59 e versos à 61 e verso, Termo n. 2016, em

continua no verso

17/04/2024, assinada pela Tabeliã Substituta, Emelly Pires dos Santos Oliveira.

VALOR DECLARADO: R\$ 30.036,84.

VALOR VENAL DE AVALIAÇÃO DO ITBI: R\$ 30.036,84.

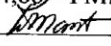
VALOR REAL DE MERCADO: R\$ 50.000,00.

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 do transmitente, conforme código HASH gerados para essa consulta, respectivamente, a saber: 82c2.382e.0621.5f29.5474.7372.7711.df75.bb75.a861.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 94182, datada de 25/04/2024. Reentrada em 16/05/2024. Emolumentos: DAJE – Emissor: 9999, Série 032, Número 889646 (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 106727 (Emolumentos R\$ 374,33 – Taxa Fiscal R\$ 265,83 – FECOM R\$ 102,30 – PGE R\$ 14,88 – FMMPBA R\$ 7,75 – Def. Pública R\$ 9,93). Valor R\$ 775,02.

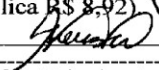
Dou fê.  Bela. Tasmânia da S. Oliveira Mantiole, Oficiala de Registros Públicos.

AV.03/41.058 – Teixeira de Freitas, Bahia, 28 de Maio 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. 398, Exercício 2024, emitido em 13/05/2024, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, em nome de CSG CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 49.176.663/0001-50, com imóvel com endereço localizado na Rua Carajás, nº 221, Residencial Zé da Mata, Bairro Tancredo Neves, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, cadastrado com a Inscrição Municipal n. 1.03.0653.0220.001, construção para uso residencial, com área total construída de **68,42 m² (sessenta e oito metros e quarenta e dois centímetros quadrados)**, pavimento térreo, com estrutura de alvenaria, cobertura de telha colonial, esquadrias de madeira/vidro, piso de cerâmica, contendo as seguintes dependências: **01 sala/copa, 01 cozinha, 02 quartos, 02 hall, 02 banheiros e 01 área de serviço**. Apresentado Alvará de Licença para fins de Construção n. 950, Exercício 2023, emitido em 14/12/2023. Certidão Detalhada de Lançamento n. 56976/2023, datada de 13/05/2024. Certidão de Retificação datada de 15/04/2024. Certidão de Valor Venal IPTU nº 16257/2024.

VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 35.158,91. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 35.158,91. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 94634, datada de 16/05/2024. 1º Reentrada 24/05/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999, Série 033, Número 004343 (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 107148 (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 Pago: R\$ 697,26.

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

R.04/41.058 – Teixeira de Freitas-Bahia, 04 de Setembro de 2024.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE(S): **CSG CONSTRUÇÕES LTDA**, CNPJ nº 49.176.663/0001-50, registrada sob NIRE nº 29205559241, empresa nacional brasileira, situada no Beco Projetado 07, nº 125, bairro Jerusalém, na cidade de Teixeira De Freitas/BA.

ADQUIRENTE(S): **MARIANA SILVA MUNIZ**, RG nº 1413858554 SSP/BA, CPF nº 861.252.155-63, brasileira, trabalhadora de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, solteira, residente e domiciliado na Rua Manoel Sambique, nº 135, bairro Vila Vargas, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA; **DIANA RODRIGUES VIANA**, RG nº 06423368570 SSP/BA, CPF nº 064.233.685-70, brasileira, administradora, divorciada, residente e domiciliado na Rua Manoel Sambique, nº 135, bairro Vila Vargas, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro de Habitação, Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 05/08/2024, nesta cidade de Teixeira de Freitas/BA, Contrato n. 8.4444.3506189-6.

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

RECURSOS PRÓPRIOS APLICADOS/A APLICAR NA OBRA: R\$ 30.311,68.

continua na ficha nº 2



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

CNM: 013102.2.0041058-91

TASMÂNIA DA S. O. MANTOLHE

Oficiala

MATRÍCULA Nº 41.058

DATA

03 de outubro de 2023

FICHA Nº 2 Frente

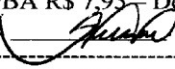
DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$ 13.245,00.

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

CONDIÇÕES: As demais condições e termos constam do referido instrumento. Consultada Central de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado "negativo" no CNPJ do transmitente, conforme comprova o Código HASH gerado para essa consulta, respectivamente, a saber: 1298.edb4.b317.e4f0.0aa3.c391.5699.1f5c.9814.3b6a.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 96801, datada de 14/08/2024. 1º Reentrada em 28/08/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 9999, Série 033, Número 498398 (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 113085 (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.05/41.058 - Teixeira de Freitas-Bahia, 04 de Setembro de 2024.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): **MARIANA SILVA MUNIZ, e DIANA RODRIGUES VIANA**, conforme descrito no registro anterior.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, instituição financeira 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 Raul Batista Filho, RG nº 03169175605 CONTRAN/BA, CPF nº 016.747.025-66, brasileiro, casado, economiário, conforme Instrumento Particular descrito no registro anterior.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular descrito no registro anterior.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 166.443,32.

PRAZO TOTAL: 420 meses; PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses.

PRIMEIRA PARCELA: Em 09/09/2024.

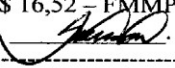
TAXA DE JUROS: Sem desconto - Nominal de 8.1600% (a.a.), Efetiva de 8.4722% (a.a.), Nominal e Efetiva 0.6800% (a.m.); Com desconto - Nominal de 4.7500% (a.a.), Efetiva de 4.8547% (a.a.), Nominal e Efetiva 0.3958% (a.m.); Com redutor de 0,5% - Nominal de 4.2500% (a.a.), Efetiva de 4.3338% (a.a.), Nominal e Efetiva 0.3542% (a.m.).

TAXA CONTRATADA: Nominal de 4.2500% (a.a.), Efetiva de 4.3337% (a.a.), Nominal e Efetiva 0.3542% (a.m.).

ENCARGO MENSAL INICIAL: R\$ 791,39.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 213.000,00.

PROTOCOLO: Prenotação n. 96801, datada de 14/08/2024. 1º Reentrada em 28/08/2024. Emolumentos: DAJE - Emissor: 2667, Série 002, Número 113086 (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.06/41.058 - Teixeira de Freitas, Bahia, 18 de março de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTES/FIDUCIANTES/DEVEDORES: **MARIANA SILVA MUNIZ**, CPF 861.252.155-63 e **DIANA RODRIGUES VIANA**, CPF 064.233.685-70, já qualificadas anteriormente na matrícula.

ADQUIRENTE/CREDOR FIDUCIÁRIO: **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 nº 575.672.049-91, gerente de centralizadora, conforme procuração pública, lavrada no 2º ofício de notas e protesto de títulos Brasília - Distrito Federal, prot. 462390, livro 3621-P, folha 100, lavrada na data de 27/03/2025, válida por 01 ano da data de sua

Continua no Verso

confeção, e subestabelecimento de procuração, lavrada no mesmo ofício, prot. 062566, livro 3623-P, folha 200, lavrada na data de 17/04/2024, com prazo de validade até 27/03/2026.

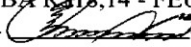
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 02/03/2026, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.05**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte dos fiduciários/devedores. Apresentada a certidão nº 107695 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome do devedor, emitida por este registro de imóveis, datada de 07/01/2026, certificando que não houve o pagamento do débito pelos devedores perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 844443506189-6, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, acima qualificada, conforme aduz a Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 217.686,10. **VALOR VENAL ITBI:** R\$ 217.686,10.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada e digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 110467, datada 04/03/2026. Reentrada em 13/03/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 162603 (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 R\$ 71,52. Complementar: Emissor: 2667, Série 002, Número 163902 (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.  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.AB623151-4
52PJVO2718
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\$ 1,37

Total: R\$ 118,78 Daje: 2667-002-163903

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:17:06 horas do dia 19/03/2026.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 110467



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XJTJC-RA7YS-FFW4L-VPTGQ

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/XJTJC-RA7YS-FFW4L-VPTGQ>

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

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