



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2021

Oficial Interina

MATRÍCULA Nº -37.107- DATA 12/03/2021 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano, constituído pelo Lote 30, Quadra 05, do Loteamento e Residencial José de Alencar, Bairro Tancredo Neves, Teixeira de Freitas, Estado da Bahia, medindo 10,00m de frente e fundos por 20,00m nas laterais, perfazendo uma área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados), (com perímetro de 60m), confrontando-se pela frente com a Rua Gênese, fundos com o Lote 29, lateral direita com o Lote 32, e lateral esquerda com o Lote 28, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 1.03.0550.0130.001.

PROPRIETÁRIO: 3R IMOBILIÁRIA LTDA ME, CNPJ: 12.037.120/0001-42.

REGISTRO ANTERIOR: Adquirido conforme Escritura Pública de Incorporação de Bens Imóveis com Pagamento de Quotas Subscritas em Sociedade Limitada para Aumento de Capital, lavrada no Tabelionato da Comarca de Teixeira de Freitas - Bahia, Livro 033, folhas 125 a 126, Ato 3958/14, datada de 04/11/2014, assinada pelo Tabelião Benedito Trindade dos Santos, devidamente registrada na data de 31/10/2016, conforme R.04, da matrícula nº 17.749, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teixeira de Freitas - Bahia; e conforme Loteamento registrado na data de 29/09/2017, no R.05, da matrícula nº 17.749, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teixeira de Freitas - Bahia.

OFICIAL INTERINA:

R.01/37.107 - Teixeira de Freitas - Bahia, 12 de março de 2021.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: 3R IMOBILIÁRIA LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ: 12.037.120/0001-42, NIRE nº 29203711119 perante a Junta Comercial do Estado da Bahia, e-mail: contato@destakcontabilidade.com.br, com sede na Av. Presidente Getúlio Vargas, nº 4.138, Bairro Centro, Teixeira de Freitas - Bahia, neste ato representada conforme cláusula terceira da 4ª Alteração Contratual, a qual foi registrada perante a Junta Comercial do Estado da Bahia sob nº 97682276 em 25/07/2017, protocolo 17/412625-5, por seu sócio administrador Matheus dos Santos Oliveira, RG nº 11.671.418-22- SSP/BA, CPF: 070.457.215-01, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado à Rua Rubens Mota Dantas, nº 254, Bairro Ouro Verde, Teixeira de Freitas - Bahia.

ADQUIRENTE: ESTEVÃO CALIARI ZOPPI, RG: 0999525301 SSP/BA, CPF: 001.836.345-86, brasileiro, empresário, solteiro, declara não conviver em união estável, residente e domiciliado na Rua Jacaranda, nº 760, Bairro Monte Castelo, Teixeira de Freitas - Bahia, E-mail: ecaliz@hotmail.com.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato do 1º Ofício de Notas e Protesto da Comarca de Teixeira de Freitas - Bahia, Livro 79, Folhas 123 e versos a 125, em 01 de fevereiro de 2021, assinada pelo Tabelião Substituto Aruque Pires dos Santos.

DOCUMENTOS APRESENTADOS: A documentação apresentada em anexo fica digitalizada neste CRI.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 10.000,00. AVALIAÇÃO ITBI: R\$ 10.000,00.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

CONDIÇÕES: As de praxe.

DAJE DE PRENOTAÇÃO: 760309-026. Emolumentos: R\$ 25,69 - Taxa Fiscal: R\$ 18,25 - FECOM: R\$ 7,02 - PGE: R\$ 1,02 - FMMPBA: R\$ 0,53 - Def. Pública: R\$ 0,69. Valor Total: R\$ 53,20.

DAJE COMPLEMENTAR: 043770-002. Emolumentos: R\$ 170,44 - Taxa Fiscal: R\$ 121,04 - FECOM: R\$ 46,58 - PGE: R\$ 6,77 - FMMPBA: R\$ 3,53 - Def. Pública: R\$ 4,52. Valor Total: R\$ 352,88.

PROTOCOLO: 71.062, em 05/02/2021, reentrada em 26/02/2021.

OFICIAL INTERINA:

AV.02/37.107 – Teixeira de Freitas-Bahia, 19 de outubro de 2022.

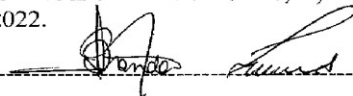
CONSTRUÇÃO: Procede-se neste ato, a Averbação de Construção no terreno objeto desta Matrícula, conforme Alvará de Licença para Fins de Habite-se n. 439, Exercício 2022, emitido em 20/09/2022, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia, Processo Administrativo n. 20063/2022, em nome de ESTEVÃO CALIARI ZOPPI, imóvel com endereço localizado na Rua Gênese, n. 71, Residencial José de Alencar, Bairro Tancredo Neves, nesta Cidade de Teixeira de Freitas, Bahia, cadastrado com a Inscrição Municipal n. 1.03.0550.0130.001, construção para uso residencial, com área total construída de 55,55m² (cinquenta e cinco metros, e cinquenta e cinco 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, 02 quartos, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 área de serviço, 01 circulação, e 01 hall. Apresentado Alvará de Licença para Fins de Construção n. 645/2021, emitido em 03/11/2021, pela Secretaria de Infraestrutura do Município de Teixeira de Freitas-Bahia. Alvará de Habite-se e Certidão Detalhada de Lançamento foram corrigidos pela Certidão de Retificação, emitida em 26/09/2022, pela Secretaria de Infraestrutura, Departamento da Fiscalização, do Município de Teixeira de Freitas-Bahia. VALOR DECLARADO DA OBRA: R\$ 32.450,00. VALOR AVALIADO DA EDIFICAÇÃO IPTU: R\$ 28.229,62. Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

DAJE PRENOTAÇÃO: 9999-029-959344 (Emolumentos R\$ 28,45 – Taxa Fiscal R\$ 20,20 – FECOM R\$ 7,77 – PGE R\$ 1,13 – FMMPBA R\$ 0,59 – Def. Pública R\$ 0,76 – VALOR PAGO R\$ 58,90).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-072622 (Emolumentos R\$ 303,80 – Taxa Fiscal R\$ 215,74 – FECOM R\$ 83,02 – PGE R\$ 12,08 – FMMPBA R\$ 6,29 – Def. Pública R\$ 8,05 – VALOR PAGO R\$ 628,98).

PROTOCOLO: 81850 em 26/09/2022, reentrada em 07/10/2022.

OFICIAL(A):



R.03/37.107 – Teixeira de Freitas-Bahia, 26 de Dezembro de 2022.

TÍTULO: Compra e Venda no SFH.

TRANSMITENTE(S): **ESTEVÃO CALIARI ZOPPI**, CPF/MF n. 001.836.345-86, CNH n. 03893514920, DETRAN/BA, brasileira, trabalhador de construção civil, solteiro, residente e domiciliado em Rua Jacarandá, 642, Bela Vista, em Teixeira de Freitas/BA.

ADQUIRENTE(S): **FABIANO SILVA DOS SANTOS**, CPF/MF n. 078.442.625-24, CNH n. 06462495658, DETRAN/BA, brasileira, técnico de eletricidade eletrônica e telecomunicações, solteiro, residente e domiciliado em Rua Macaúba, 824, Tancredo Neves, em Teixeira de Freitas/BA.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Casa Verde e Amarela – PCVA, no Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art. 61 da lei n. 4.380/64, com emissão em 08/12/2022, na Cidade de Teixeira de Freitas-BA. Contrato n. 8.4444.2835813-7.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$ 180.000,00.

VALOR DA BASE CÁLCULO ITIV: R\$ 180.000,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$ 20.656,33.

RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS: R\$ 4.552,00.

DESCONTO/SUBSÍDIO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIÃO: R\$ 19.037,00.

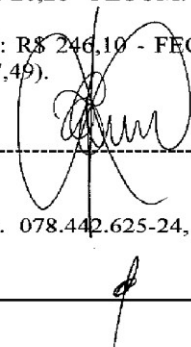
CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições contidas no Instrumento Particular já descrito acima, que fica uma via arquivada neste Ofício Registral.

DAJE DE PRENOTAÇÃO: 9999-030-354744 (Emolumentos: R\$ 28,45 - Taxa Fiscal: R\$ 20,20 - FECOM: R\$ 7,77 - PGE: R\$ 1,13 - FMMPBA: R\$ 0,59 - Def. Pública: R\$ 0,76. Valor Total: R\$ 58,90).

DAJE COMPLEMENTAR: 2667-002-077075 (Emolumentos: R\$ 346,55 - Taxa Fiscal: R\$ 246,10 - FECOM: R\$ 94,71 - PGE: R\$ 13,77 - FMMPBA: R\$ 7,17 - Def. Pública: R\$ 9,19. Valor Total: R\$ 717,49).

PROTOCOLO: 83447 em 12/12/2022, reentrada em 22/12/2022.

OFICIAL(A):



R.04/37.107 – Teixeira de Freitas-Bahia, 26 de Dezembro de 2022.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S): **FABIANO SILVA DOS SANTOS**, CPF/MF n. 078.442.625-24, CNH n.



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2021

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 37.107- DATA 12/03/2021 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

06462495658, DETRAN/BA, brasileira, técnico de eletricidade eletrônica e telecomunicações, solteiro, residente e domiciliado em Rua Macaúba, 824, Tancredo Neves, em Teixeira de Freitas/BA.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**. CNPJ/MF n. 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 Gilvan Campos Rocha, CPF/MF n. 320.881.675-87, conforme procuração lavrada às folhas 148 e 149, do Livro de Procurações n. 3475-P, em 10/05/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e subestabelecimento Lavrado às Folhas 156-157, do Livro n. 020, Ordem 2964, em 29/06/2021, no 3º Ofício da comarca de Feira de Santana-Bahia e subestabelecimento de procuração de folhas 150 a 152, Livro 05, em 23/07/2021, no Tabelionato do Teixeira de Freitas-BA.

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

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 135.754,67.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 360 Parcelas

PRIMEIRA PARCELA: Em 13/01/2023.

TAXA DE JUROS % a.a: a) Sem desconto: nominal de 7.6600 e efetiva de 7.9347; b) Com desconto: nominal de 4.7500 e efetiva de 4.8547; c) Redutor 0,5% : nominal de 4.2500 e efetiva de 4.3338.

TAXA DE JUROS % a.m: a) Sem desconto: nominal de 0.6364 e efetiva de 0.6383; b) Com desconto: nominal de 0.3950 e efetiva de 0.3958; c) Redutor 0,5% : nominal de 0.3536 e efetiva de 0.3542.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal 4.2500% a.a e efetiva 4.3337%a.a. E nominal 0.3536% a.m e efetiva 0.3542%a.m.

ENCARGO MENSAL INICIAL: totalizando o valor de R\$ 692,17.

VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 180.000,00.

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

DAJE: 2667-002-077077 (Emolumentos R\$ 231,65 – Taxa Fiscal R\$ 164,50 – FECOM R\$ 68,31 – PGE R\$ 9,21 – FMMPBA R\$ 4,80 – Def. Pública R\$ 6,13 – VALOR PAGO R\$ 479,60).

PROTOCOLO: 83447 em 12/12/2022, reentrada em 22/12/2022.

OFICIAL(A):

AV.05/37.107 – Teixeira de Freitas, Bahia, 19 de fevereiro de 2026.

TÍTULO: Consolidação de propriedade.

TRANSMITENTE/FIDUCIANTE/DEVEDOR: **FABIANO SILVA DOS SANTOS**, já qualificado 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 confecção, 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: Procede-se, neste ato, averbação da consolidação da propriedade deste imóvel, conforme requerimento, datado 03/02/2026, 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 a certidão nº 106924 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome do devedor, emitida por este registro de imóveis,

continua no verso

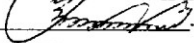
datada de 08/12/2025, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato nº 8.4444.2835813-7, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, acima qualificada, conforme aduz a Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 188.101,20. VALOR VENAL ITBI: R\$ 188.101,20.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação Nº 109921, datada 05/02/2026. Reentrada em 13/02/2026. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 160470 (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 160940 (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. Lucicleide 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.AB620580-7
QSU3Z1FC2H
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: 2667-002-160943

Pag.: 004/004

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:56:09 horas do dia 23/02/2026.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 109387



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U658B-4GP42-XYC8P-68HAZ

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/U658B-4GP42-XYC8P-68HAZ>

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

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