



PODER JUDICIÁRIO

1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
BAHIAREGISTRO GERAL - ANO **2017 -1 - Frente-**

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº **32.443-** DATA **25/01/2017** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel urbano situado na Avenida Caminho das Árvores, nº 725, bairro Bonadiman, nesta cidade, medindo 8,70m de frente, 8,00m de fundos por 23,78m lado direito e 27,20m no lado esquerdo, perfazendo área total de 203,90m² (duzentos e três metros e noventa centímetros quadrados), limitando-se frente com a Avenida Caminho das Árvores, fundo Josiane Bonadiman Chicon, lateral direita com Maria Esminda dos Santos Sary Eldim e lateral esquerda com Adriana Rodrigues Oliveira. Inscrição Imobiliária nº 1.05.0302.0353.001.

PROPRIETÁRIOS: **MARIA ESMINDA DOS SANTOS SARY ELDIM**, brasileira, solteira, pecuarista, CPF 655.533.145-34, residente e domiciliada na rua Ângelo Bonadiman, nº 450, Bonadiman, nesta cidade.

TÍTULO AQUISITIVO: Adquirido conforme matrícula nº 13.822, Livro 02, do CRI desta Comarca.

OFICIAL:

AV.01/32.443 – Teixeira de Freitas, 04 de agosto de 2017.

CONSTRUÇÃO: Procedo neste ato a averbação de construção no terreno objeto desta matrícula, conforme Alvará de Habite-se nº 366/2017, emitido em 24/07/2017, pela Prefeitura Municipal desta cidade, com localização à Av. Caminho das Árvores, nº 725, Bairro Bonadiman, Teixeira de Freitas - BA, inscrição municipal 1.05.0302.0353.001, para uso residencial, emitido em nome de Maria Esminda dos Santos Sary Eldim, com área construída equivalente à 70,00m² (setenta metros quadrados), pavimento térreo, construção de estrutura de alvenaria, cobertura de cerâmica, esquadrias de madeira e vidro, piso de cerâmica, contendo 01 sala, 02 quartos, 01 cozinha, 02 banheiros, 01 área de serviço, 01 hall. Apresentada Certidão Negativa de Débito-CND do INSS nº 001582017-88888860, CEI 51.240.25860/61, em nome de Maria Esminda dos Santos Sary Eldim, datada de 28/07/2017, vencimento em 24/01/2018. Valor Edificado: R\$ 74.781,00, Valor Declarado: R\$ 74.781,00. A documentação apresentada em anexo fica digitalizada neste CRI.

DAJE: 898236-018.

PROTOCOLO: 52.776, em 31/07/2017.

OFICIAL:

R.02/32.443 – Teixeira de Freitas, 21 de setembro de 2017.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: **MARIA ESMINDA DOS SANTOS SARY ELDIM**, brasileira, solteira, vendedora, CPF 655.533.145-34, residente e domiciliada na Avenida Caminho das Árvores, nº 820, Bonadiman, nesta cidade.

ADQUIRENTES: **JANETE RODRIGUES VIANA CAVALCANTE**, brasileira, administradora, CPF 014.233.976-81, e seu esposo **JOSE CAVALCANTE NETO**, brasileiro, vendedor, CPF 020.428.185-77, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Venceslau Braz, nº 499, bairro Santa Rita, nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia Programa Minha Casa Minha Vida, com caráter de escritura pública, na forma §5º do art.61 da lei 4.380/64, pelo SFH, com emissão em 05/09/2017, em Teixeira de Freitas-BA, controle 8.4444.1659904-5.

VALOR DECLARADO DA COMPRA E VENDA: R\$125.000,00.

VALOR DO DESCONTO CONCEDIDO PELO FGTS/UNIAO (complemento): R\$14.918,00.

RECURSOS PRÓPRIOS: R\$15.453,64.

VALOR DA BASE CÁLCULO PARA ITBI (isento): R\$125.000,00

CONDIÇÕES: Com todas as cláusulas e condições no Instrumento Particular que fica via neste Cartório.

DAJE: 9999 019 236018 (emolumentos R\$178,43; taxa fiscal R\$128,03; Fecom R\$54,87; PGE R\$7,17; Def. Pública R\$4,78, totalizando R\$373,28).

PROTOCOLO: 53.218, em 11/09/2017.

OFICIAL:

R.03/32.443 – Teixeira de Freitas, 21 de setembro de 2017.

TÍTULO: Alienação Fiduciária em Garantia.

DEVEDORES FIDUCIANTES: **JANETE RODRIGUES VIANA CAVALCANTE**, brasileira, administradora, CPF 014.233.976-81, e seu esposo **JOSE CAVALCANTE NETO**, brasileiro, vendedor, CPF 020.428.185-77, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na rua Venceslau Braz, nº 499, bairro Santa Rita, nesta cidade.

CREDORA: Caixa Econômica Federal-CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, representada por Gilvan Campos Rocha, CPF 320.881.675-87.

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

VALOR DA DÍVIDA: R\$94.628,36.

PRAZO TOTAL: 360 meses.

DATA DE VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 05/10/2017.

TAXA DE JUROS % a.a: a) Sem desconto: nominal de 8.16 e efetiva de 8.4722; b) Com desconto: nominal de 5.50 e efetiva de 5.6408; c) Redutor 0,5% FGTS: nominal 5.00 e efetiva de 5.1162.

TAXA DE JUROS CONTRATADA: nominal 5.5000% e efetiva 5.6407%.

ENCARGO MENSAL INICIAL: totalizando o valor de R\$562,64.

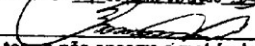
VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$140.000,00.

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

DAJE: 9999 019 235829 (emolumentos R\$164,91; taxa fiscal R\$118,34; Fecom R\$50,72; PGE R\$6,62; Def. Pública R\$4,41, totalizando R\$345,00).

PROTOCOLO: 53.218, em 11/09/2017.

OFICIAL:

Encerro a presente folha desta matrícula, que terá continuidade na folha seguinte, com os subsequentes atos na mesma ordem, com a finalidade de unificar os serviços de computação adotados nesta serventia (Art. 41 da Lei 8.935 de 1994).
Teixeira de Freitas - BA 14 de setembro de 2017
A Oficial: 
Obs: Este termo não encerra a matrícula.



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

CNM: 013102.2.0032443-37

TASMÂNIA DA S. O. MANTIOLE

Oficiala

MATRÍCULA Nº 32.443 DATA 25 de janeiro de 2017

FICHA Nº 2 Frente

AV.04/32.443 – Teixeira de Freitas, Bahia, 14 de novembro de 2025.

TÍTULO: Consolidação de Propriedade.

TRANSMITENTES/FIDUCIANTE/DEVEDORES: **JANETE RODRIGUES VIANA CAVALCANTE**, CPF nº 014.233.976-81, brasileira, maior, capaz, administradora, casada no regime de comunhão parcial de bens com **JOSÉ CAVALCANTE NETO**, CPF nº 020.428.185-77, brasileiro, maior, capaz, vendedor, residentes e domiciliados na Rua Venceslau Braz, nº 499, bairro Santa Rita, Teixeira de Freitas, Bahia.

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.

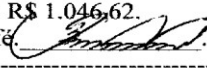
CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO: Procedo neste ato o averbação da Consolidação da Propriedade deste Imóvel, conforme Requerimento, datado 13/10/2025, emitido em Florianópolis/SC, com assinatura digital no ICP Brasil, em decorrência do ônus lançado nesta matrícula no **R.03**, tendo em vista o decurso do prazo legal sem a purgação do débito por parte do fiduciante/devedor. Apresentada Certidão nº 598221 de Transcurso de Prazo Sem Purgação da Mora, em nome de Janete Rodrigues Viana Cavalcante, CPF nº 014.233.976-81, José Cavalcante Neto, CPF nº 020.428.185-77, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teixeira de Freitas-Bahia, datada de 28/07/2025, certificando que não houve o pagamento do débito pelo devedor perante a instituição financeira do banco credor, referente ao Contrato n. 8.4444.1659904-5, ficando neste ato consolidada a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ/MF n.00.360.305/0001-04, acima qualificada, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97.

VALOR DECLARADO: R\$ 147.694,98. VALOR VENAL ITBI: R\$ 147.694,98.

IMÓVEL: A totalidade desta matrícula.

DOCUMENTOS: Documentação apresentada fica arquivada/digitalizada neste CRI.

PROTOCOLO: Prenotação n. 107281, datada de 20/10/2025. Reentrada em 10/11/2025. Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 151659 (Emolumentos R\$ 33,07 – Taxa Fiscal R\$ 23,49 – FECOM R\$ 8,35 – PGE R\$ 1,31 – FMMPBA R\$ 0,68 – FEURB R\$ 0,68 – Def. Pública R\$ 0,90). Valor R\$ 68,48. Complementar – Emolumentos: DAJE – Emissor: 2667, Série 002, Número 153580 (Emolumentos R\$ 505,52 – Taxa Fiscal R\$ 358,99 – FECOM R\$ 127,69 – PGE R\$ 20,09 – FMMPBA R\$ 10,47 – FEURB R\$ 10,47 – Def. Pública R\$ 13,39). Valor Pago: R\$ 1.046,62.

Dou fê.  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 fê, 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.AB611796-7
HMZNNMFZO
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Emolumentos: R\$ 54,92 Fiscal: R\$ 39,01 FECOM: R\$ 13,86 Defensoria: R\$ 1,48 PGE: R\$ 2,17 FMMPBA: R\$ 1,31

Total: R\$ 113,72 Daje: 2667-002-153581

Pag.: 003/003

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:29:20 horas do dia 17/11/2025.

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

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 106250



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9BGA6-WBSQX-PV3GJ-5MCYF

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/9BGA6-WBSQX-PV3GJ-5MCYF>

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

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