



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS  
JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BAHIA

REGISTRO GERAL ANO: 2021

Thales de Andrade Seabra  
Oficial substituto

Matrícula: -34828-

Ficha: -1 - Frente

Data: 27/10/2021

O imóvel se compõe do do **LOTE Nº 26 DA QUADRA 24**, medindo 26,41 metros de frente, 4,90 metros de chanfro, 25,00 metros de fundo, 17,65 metros do lado direito, 5,78 metros do lado esquerdo, perfazendo uma área total de **326,16m<sup>2</sup>**, limitando da seguinte forma: frente para a Rua das Garças, fundo para o lote 25, lado direito com os lotes 01 e 02 e lado esquerdo com a Rua das Jacutingas, situado no **LOTEAMENTO ALTO DOS CERRADOS**, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **PROPRIETÁRIO: IMOBILIÁRIA ALTO DOS CERRADOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.555.981/0001-12. **FORMA DO TÍTULO:** Decreto nº 2478/12. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras - Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob o R-4-13.260, em 09 de agosto de 2012, matriculado sob o nº **21.815**, em 09 de agosto de 2012. Qualificado por Edissama Borges. Extratado por Catheryne Garaluz. Eu, Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Prenotação nº 25379.

"**AV-1-34.828**" - Prenotado em 14/10/2021 sob o número 25379. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. Certifico e dou fé que, nos termos da alínea "h" do art. 929 do Código de Normas e Procedimentos Notariais e de Registro do Estado da Bahia, aprovado pelo Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 03/2020, alterado pela Republicação Corretiva do Provimento nº 06/2021, realizo esta averbação para fazer constar o número da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel: nº **06445.00069.001**, conforme Certidão Negativa de Débitos emitida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 26/10/2021. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 27 de outubro de 2021. Qualificado por Edissama Borges. Extratado por Catheryne Garaluz. Eu, Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. DAJE 3494/002/128798. Emplumentos R\$ 36,60 - Taxa de Fiscal R\$ 25,99 - FECOM R\$ 10,00 - Def. Pública R\$ 0,98 - PGE R\$ 1,45 - FMPBA R\$ 0,76 - Valor Total R\$ 75,78.

"**R-2-34.828**" - Prenotado em 14/10/2021 sob o número 25379. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: IMOBILIÁRIA ALTO DOS CERRADOS LTDA**, Sociedade Empresária Limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ nº 12.555.981/0001-12, localizada na Rodovia BR 242/020, nº 2.848, Km 529, bairro Jardim Paraíso, CEP: 47850-000, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com registro do seu ato constitutivo na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o NIRE nº 29203498521, datado de 19/08/2010, com endereço eletrônico não declarado, a cargo dos seus diretores titulares, nos termos do Capítulo III da cláusula Sexta, da Terceira Alteração do Contrato Social e Ata de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 02/07/2019, com consoante aprovação por escrito da sócia majoritária, Imobiliária Campos Lindos S.A. - NIRE nº 29203272361, consubstanciada na Ata de Reunião de Sócios realizada em 05/02/2014, UENDEL HILLEBRAND DE MATOS, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2060959646 SSP/RS (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrito no CPF/MF sob o nº 944.745.080-68, residente e domiciliado na rua Emílio Harbich, nº 141, Centro, CEP: 95150-000, em Nova Petrópolis - Rio Grande do Sul, com endereço eletrônico não declarado, neste ato representado por: MARILÍDIA DE PAULA BERNARDES HAUBERT, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 32.842.473-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 325.976.448-80, com endereço profissional na Avenida Enedino Alves da Paixão, nº 4520, Sala 204, Edifício D'aquelela, bairro Centro, CEP: 47850-000, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com endereço eletrônico não declarado, nos termos da procuração pública lavrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, Pessoas Jurídicas, Títulos, Documentos, Protesto e Tabelionato de Notas da Comarca de Almas - Estado do Tocantins, sob o Livro 18-P, as fls. 156, em 26/09/2019. **ADQUIRENTE: ELOI FERNANDO ONGHERO**, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis, nascido em 02/05/1980, portador da cédula de identidade RG nº 3862615 SSP/SC (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrito no CPF/MF sob o nº 030.789.169-01, residente e domiciliado na Rua dos Pequis, nº 316, bairro Alto Cerrados, CEP: 47850-000, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com endereço eletrônico não declarado. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro 96-E, fls. 50 a 51, em 24 de setembro de 2021. **VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$ 64.759,62** (sessenta e quatro mil e setecentos e cinquenta e nove reais e sessenta e dois centavos). **AVALIAÇÃO**



86.359

Pedido nº: 86.359

Daje: 3494.2.270851

Certidão expedida em 29/10/2024. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 1 de 3  
Continua na página 02

KSC

**1-Verso**

**FISCAL:** R\$ 71.720,00 (exercício fiscal de 2021). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV recolhido no valor de R\$ 1.004,08, através da Guia de Informação nº 44390/2021. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Constantes do contrato. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 27 de outubro de 2021. Qualificado por Edissama Borges. Extratado por Catheryne Garaluz. Eu, Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto.  
DAJE 3494/002/127835 - 3494/002/128797. Emolumentos R\$ 363,03 - Taxa Fiscal R\$ 257,83 - FECOM R\$ 99,22 - Def. Pública R\$ 9,62 - PGE R\$ 14,43 - FMMPBA R\$ 7,52 - Total R\$ 751,68.

**“R-3-34.828”** - Prenotado em 06/05/2022 sob o número 28150. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** ELOI FERNANDO ONGHERO, brasileiro, nascido em 02/05/1980, administrador, filho de Olivia Giacomin Onghero e Eloi Onghero, e-mail: fernando.onghero@gmail.com, portador de CNH nº 00733429122, expedida por Órgão de Trânsito/BA em 27/11/2019 e do CPF 030.789.169-01, solteiro, residente e domiciliado em rua dos Pequis, número 316, quadra 13, Lote 01, Jardim Imperial em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **ADQUIRENTE:** **ERICA SILVA GOMES**, brasileira, nascida em 23/04/1989, proprietária de microempresa, filha de Maria Elia Silva Gomes e Jose Gercival dos Santos Gomes, e-mail: egomes321@gmail.com, portadora de CNH nº 06239287396, expedida por Órgão de Trânsito/BA em 14/02/2019 e do CPF 040.161.095-07, solteira, residente e domiciliada em rua Para, número 545, quadra 53, lote 09, Mimoso em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **VALOR DA AQUISIÇÃO DO TERRENO: R\$ 145.000,00 AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 145.000,00. CONDIÇÕES DO CONTRATO:** O valor destinado a compra e venda do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 545.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Financiamento concedido pela Credora Fiduciária: R\$ 390.235,46 - Recursos Próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 154.764,54. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato apresentado. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, nº **1.4444.1766192-7**, datado de 03 de maio de 2022. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 12 de maio de 2022. DAJE 9999/029/155478 - 3494/002/144836. Emolumentos R\$ 231,65 - Taxa de Fiscal R\$ 164,50 - FECOM R\$ 63,30 - Def. Pública R\$ 6,14 - PGE R\$ 9,21 - FMMPBA R\$ 4,80 - Valor Total R\$ 479,60. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Adrielli A. Oliveira. Assinado eletronicamente por Greg Valadares Guimarães Barreto - Oficial. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M58TN-WC2TC-DTLBP-4856X>.

**“R-4-34.828”** - Prenotado em 06/05/2022 sob o número 28150. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato referido no R-3, a adquirente e fiduciante **ERICA SILVA GOMES**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária a credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por YURI SIQUEIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 30/10/1990, economiário, portador da carteira de identidade MG 14.783.335, expedida por SSP/MG e do CPF 061.741.136-04 conforme procuração lavrada às folhas 035, do livro 3474-P, em 19/04/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto, de Brasília, DF, com substabelecimento lavrado às folhas 148, do livro 3475-P, em 10/05/2021, no 2º Tabelião de Notas e Protesto, de Brasília, DF, e substabelecimento de substabelecimento lavrado às folhas 158-159 do livro 020 em 29/06/2021, no 3º Ofício de Feira de Santana - BA, e substabelecimento de substabelecimento lavrado às folhas 024/026 do livro 015 em 31/08/2021, no 2º Ofício de Notas de Barreiras - Bahia, mediante as seguintes cláusulas: **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: SBPE - Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção - Sistema de Amortização: PRICE - Índice de atualização do saldo devedor: TR - Enquadramento: SFH - Valor de aquisição do terreno: R\$ 145.000,00 - Valor total do terreno e construção: R\$ 545.000,00 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias e/ou ITBI): Não se aplica - Valor Total da Dívida (financiamento): **R\$ 390.235,46** - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 535.000,00 - Prazo total (meses): 367 - Amortização: 360 meses - Construção: 7 meses - Taxa de Juros - Taxa de Juros Balcão - Nominal % (a.a.): 8.6395 - Efetiva % (a.a.): 8.9900 - Taxa de Juros Balcão - Nominal % (a.m.): 0.7176 - Efetiva % (a.m.): 0.7200 - Taxa de Juros Reduzida - Nominal % (a.a.): 8.4638 - Efetiva % (a.a.): 8.8000 - Taxa de Juros Balcão - Nominal % (a.m.): 0.7030 - Efetiva % (a.m.): 0.7053 - Encargo Mensal Inicial - Taxa de juros balcão - Prestação: R\$ 3.039,23 - Premio de seguros MIP e DFI: R\$ 102,35 - Tarifa de



86.359

Pedido nº: **86.359**Daje: **3494.2.270851**Certidão expedida em **29/10/2024**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.pag. 2 de 3  
Continua na página 03

KSC



**REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIS DAS PESSOAS JURÍDICAS DE LUÍS EDUARDO MAGALHÃES - BA**

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2021**

(Assinado digitalmente)  
 Greg Valadares Guimarães Barreto  
 Oficial

Nº de ordem: **34.828**

Ficha: **02F**

Data: **12/05/2022**

FICHA  
02F

Administração de contrato mensal – TSA: R\$ 25,00 – Total: R\$ 3.166,52 - Taxa de juros reduzida – Prestação: R\$ 2.990,56 – Premio de seguros: R\$ 102,35 – Tarifa de Administração de contrato mensal – TSA: R\$ 25,00 – Total: R\$ 3.117,91 – Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 06/06/2022. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 12 de maio de 2022. DAJE 3494/002/144837. Emolumentos R\$ 844,91 - Taxa de Fiscal R\$ 600,01 - FECOM R\$ 230,91 - Def. Pública R\$ 22,39 - PGE R\$ 33,59 - FMMPBA R\$ 17,49 - Valor Total R\$ 1.749,30. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Adrielli A. Oliveira. Assinado eletronicamente por Greg Valadares Guimarães Barreto – Oficial. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M58TN-WC2TC-DTLBP-4856X>.

MATRÍCULA Nº 34.828

“**AV-5-34.828**” - Prenotado em 21/06/2024 sob o número 44088. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 14 de outubro de 2024 e com fundamento no Art. 26, § 7º da Lei 9.514, de 20 de Novembro de 1997, decorreu o prazo para a purgação da mora, conforme informação constante na Certidão de Transcurso de Prazo emitida por este Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, em 19 de agosto de 2024, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representado por Milton Fontana, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7-SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 – 4º Andar, Agronômica, Florianópolis - SC, CEP: 88025-220, conforme substabelecimento público lavrado no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - DF, livro 3603-P, fls. 05 e 06, em 18 de junho de 2024 e Substabelecimento de Substabelecimento, lavrado no Livro 3604-P, fls 108, em 05 de julho de 2024, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para obras com obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64, nº 1.4444.1766192-7, datado de 03 de maio de 2022. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de 2.894,45, sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 160.802,80, conforme DAM nº 10558183. **CONDIÇÕES DO CONTRATO: Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do documento apresentado. Consulta à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash 3e4f.3c37.bce5.6991.e36b.a6b5.4e7c.9e47.3d5a.38ed (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 23 de outubro de 2024. DAJE 3494/002/270439. Emolumentos R\$ 831,41 - Taxa Fiscal R\$ 590,42 - FECOM R\$ 227,22 - PGE R\$ 33,05 - Def. Pública R\$ 22,03 – FMMPBA R\$ 17,21 - Total R\$ 1.721,34. Qualificado por Jannete Mozine. Extratado por Jônatas Catarino. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/TDPNT-GZXU4-2UPQQ-ARKTY>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



86.359

Pedido nº: **86.359**

Daje: **3494.2.270851**

Certidão expedida em **29/10/2024** . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 34828**, extraída de acordo com o Art. 19, §1º, da Lei Federal n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **CERTIFICO** que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. **Informa-se**, ainda, que esta matrícula poderá necessitar de saneamento prévio à realização de qualquer ato registral, nos termos do art. 1.024, do CNP/BA, a ser verificado no momento da análise de título apresentado. A presente certidão é válida por 30 (trinta) dias (Art. 764 do Código de Normas).

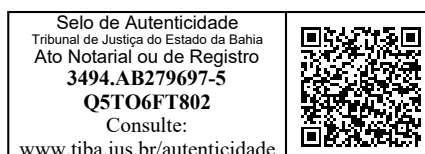
Luís Eduardo Magalhães-BA, 29 de outubro de 2024.

Emolumentos R\$ 52,38 - Taxa de Fiscal R\$ 37,20 - FECOM R\$ 14,31 - PGE R\$ 2,08 - FMMPBA R\$ 1,08 - Def. Pública R\$ 1,39



86.359

Pedido nº: **86.359**  
Daje: **3494.2.270851**



pag. 4 de 4

Certidão expedida em **29/10/2024** . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

KSC



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 89YLF-TC73E-9EXB2-VUKWQ

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

KANANDA DOS SANTOS CASCIANO (CPF 064.321.475-57)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/89YLF-TC73E-9EXB2-VUKWQ>

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

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