



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS

Comarca de Alagoinhas - BA

Karoline Sales Monteiro Cabral

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2023

Oficiala

MATRÍCULA Nº 20.790

DATA 24 de fevereiro de 2023

FICHA Nº 1

IMÓVEL: FUTURA UNIDADE AUTÔNOMA DE LOTE residencial correspondente ao nº 07, da Quadra D, integrante do Empreendimento QUINTA DAS LAGOAS ALAGOINHAS, localizado na BR - 110, Distrito de Boa União, nesta Cidade, com a seguinte descrição perimetral: 12,00 metros de frente, 30,00 metros de frente a fundo de ambos os lados e 12,00 metros de fundo, perfazendo uma área total de 360,00 m², confrontando-se pela frente com a Rua B, lado direito com Lote 08, lado esquerdo com Lote 06 e pelo fundo com Lote 38, medindo 360,00m² de área privativa principal, 360,00m² de área privativa total, 11,86m² de área de uso comum, 371,86m² de área real total, com fração ideal de 0,002463463, tendo como coeficiente de proporcionalidade 0,00246346.

BENFEITORIA: Ausente.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 01.04.636.0072.001.

PROPRIETÁRIA: QUINTA DAS LAGOAS II EMPREENDIMENTO SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o número 21.844.205/0001-23, com sede na Avenida Tancredo Neves, número 1632, Edifício Salvador Trade, Center Torre Sul, sala 1015, Caminho das Árvores, Salvador/BA.

TÍTULO ANTERIOR: Incorporação Imobiliária registrada no R-2/7.481 do Livro 02 de Registro Geral, em 04 de setembro de 2015.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 7.481 do Livro 02 de Registro Geral (ficha), datada de 27 de fevereiro de 2015, deste 1º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Alagoinhas-BA.

PROTOCOLO: 82146, em 09/02/2023.

Abertura de matrícula, mediante requerimento do interessado. DAJE 1973/002/058153. Selo 1973.AB079550-5. Código de Validação: 372GNG7IUU. Valor das Custas: R\$ 20,40, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos R\$ 9,85; Taxa Fiscal R\$ 7,00; FECOM R\$ 2,69; PGE R\$ 0,39; FMMPBA R\$ 0,20; Def. Pública R\$ 0,27. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 24 de fevereiro de 2023. Méguerson Marley Santana da Silva - Suboficial de Registro ℳ.

~~R-1/20790 - COMPRA E VENDA - Prenotação nº 85.034, de 05/03/2024~~ - Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.2185234-0, datado de 23 de fevereiro de 2024, a proprietária QUINTA DAS LAGOAS II EMPREENDIMENTO SPE LTDA, já qualificada, está vendendo a RAFAEL MAGRINO GUNTIN, CPF nº 066.172.229-54, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Aloisio de Carvalho, nº 130, apto/casa 302, Vitória, na cidade de Salvador, BA, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$406.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas a seguir: Financiamento: R\$324.800,00; Recursos Próprios: R\$81.200,00. Avaliação do fisco municipal de R\$406.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Consulta a CNIB negativa em nome da alienante, verificável através do Código HASH: ba3e.9361.66f2.ab36.b5c4.4e4a.500b.35e2.23d9.3292. DAJE: 1973.002.075701. Selo sob nº 1973.AB094716-0, Código de Validação: 61QCEB7A55. Valor das Custas: R\$ 3.878,40, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos: R\$ 1.873,27. Taxa Fiscal: R\$ 1.330,29. FECOM: R\$ 511,95. PGE: R\$ 74,46. FMMPBA: R\$ 38,78 Def. Pública: R\$ 49,65. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 11 de março de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro ℳ.

R-2/20790 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Prenotação nº 85.034, de 05/03/2024 - Nos termos do instrumento particular nº 1.4444.2185234-0, datado de 23 de fevereiro de 2024, o(s) fiduciante **RAFAEL MAGRINO GUNTIN**, já qualificado, **aliena à(ao) CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ

Matrícula

20.790

Ficha

01

Verso

CNM

011437.2.0020790-84

sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancario Sul, na cidade de Brasília, DF **em caráter fiduciário**, tendo como valor total da dívida R\$324.800,00 (trezentos e vinte e quatro mil e oitocentos reais) destinada à aquisição do imóvel (R.1) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 240 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo SAC - Sistema de Amortização Constante Novo, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 11,161% e anual efetiva de 11,75%, que poderão ser reduzidas, sendo de R\$4.411,91 o valor total do encargo inicial, vencível em 24/03/2024. Sendo o valor de avaliação e venda em público leilão: R\$406.000,00. Sendo o prazo de carência para intimação do devedor fiduciante estabelecido em 15 dias. DAJE: 1973.002.075702. Selo sob nº 1973.AB094716-0, Código de Validação: 61QCEB7A55. Valor das Custas: R\$ 2.582,29, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos: R\$ 1.247,25. Taxa Fiscal: R\$ 885,73. FECOM: R\$ 340,86. PGE: R\$ 49,58. FMMPBA: R\$ 25,82. Def. Pública: R\$ 33,05. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 11 de março de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro Me.

AV-3/20790 - CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - Prenotação nº 85.034, de 05/03/2024 – Nos termos do instrumento particular datado de 23 de fevereiro de 2024, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1444421852340, série 0224, no valor de R\$324.800,00, garantida pela alienação fiduciária registrada sob nº R-2 nesta matrícula, tendo como instituição custodiante a própria credora. DAJE: 1973.002.075699. Selo sob nº 1973.AB094716-0, Código de Validação: 61QCEB7A55. Isenta de Custas. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 11 de março de 2024. Méguerson Marley Santana da Silva, Suboficial de Registro Me.

AV-4/20790 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prenotação nº 93.701, de 24/10/2025 – Procedese a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 28 de agosto de 2025, apresentado pelo credor fiduciário, que requereu a intimação do devedor fiduciante **RAFAEL MAGRINO GUNTIN**, CPF nº 066.172.229-54, brasileiro, solteiro, administrador, residente e domiciliado na Rua Aloisio de Carvalho, nº 130, apto/casa 302, Vitoria, na cidade de Salvador/BA, tendo em vista o procedimento extrajudicial de intimação para consolidação da propriedade, no qual o devedor fiduciante foi intimado e não realizou a purga da mora no prazo legal, para constar, nos termos do no art. 26, parágrafo 7º da Lei Federal nº. 9.514/97, que fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, brasileira, com sede na Setor Bancario Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 na cidade de Brasília/DF, neste ato representada(o) **MILTON FONTANA**, CPF nº 575.672.049-91, brasileiro, casado, economiário, residente e domiciliado na Rua Nossa Senhora de Lourdes, nº 111, Agronômica, na cidade de Florianópolis, SC, conforme procuração pública lavrada 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos Brasília/DF, no Livro 3623-P, fls. 200, em 17/04/2025. Pago o ITBI. Avaliação do fisco municipal de R\$412.159,11. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Sendo atribuído o valor de R\$412.159,11. Emitida a DOI por esta Serventia. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome do alienante com resultado negativo (Código Hash: opoay50tqx). DAJE: 1973.002.149750. Selo sob nº 1973.AB155536-2, Código de Validação: HT9OEDUQTV. Valor das Custas: R\$ 4.067,28, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos: R\$ 1.964,50. Taxa Fiscal: R\$ 1.395,08. FECOM: R\$ 496,21. PGE: R\$ 78,09. FMMPBA: R\$ 40,67. FEURB: R\$ 40,67. Def. Pública: R\$ 52,06. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 21 de novembro de 2025. Lorena Silva Miranda, Suboficial de Registro. Ato assinado digitalmente, nos termos da Lei 14.063/20, verificável pelo endereço eletrônico <https://assinador.onr.org.br>, através do Hash:RDG95-L2YBD-Q9P8N-PBQFW.

matrícula

20790

ficha

02

Registro de Imóveis de Alagoinhas - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula nº **20790**, do livro nº 2, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, **e noticia integralmente todos os atos, alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias**, praticados sobre o imóvel objeto da mesma e que **não há nenhuma ocorrência além do que nela está relatado**, ressalvado a consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), que deverá ser realizada concomitante à prática de atos futuros de transferência ou oneração, em decorrência da deficiência histórica nos indicadores pessoais dessa Serventia. . . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias. Eu, Salatiel Souza Santos, Escrevente, conferi e assino. Alagoinhas/BA, 21 de novembro de 2025. Protocolo nº 54008. DAJE: 1973.002.149749

EMOLUMENTOS: R\$ 54,93.
TAXA FISCAL: R\$ 39,01.
FECOM: R\$ 13,87.
PGE: R\$ 2,18.
FMMPBA: R\$ 1,14
DEF. PÚBLICA: R\$ 1,45
FEURB: 1,14
TOTAL: R\$ 113,72

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1973.AB155596-6
QFFP7R5L0V
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KVBTC-CZ7N7-U36YZ-45Q5Z

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

Salatiel Souza Santos (CPF ***.718.745-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/KVBTC-CZ7N7-U36YZ-45Q5Z>

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

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