



Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0047098-72



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2023

(Assinado digitalmente)
Thales de Andrade Seabra
Oficial Substituto

Nº de ordem: **47.098**

Ficha: **01F**

Data: **06/02/2023**

FICHA
01F

IMÓVEL: O imóvel se compõe do **LOTE 04 DA QUADRA 13**, medindo 10,00 metros de frente; 10,00 metros de fundo; 20,99 metros na lateral direita; 20,83 metros na lateral esquerda; perfazendo uma área total de **209,11m²**, limitando-se: Lado Norte com o Lote 05, com 20,99 metros; Lado Sul com o Lote 03, com 20,83 metros; Lado Leste com o Lote 01-C, com 10,00 metros; Lado Oeste com a Rua 11, com 10,00 metros, situado no **LOTEAMENTO RESIDENCIAL 90**, em Luis Eduardo Magalhães - Bahia.

BENFEITORIA (S): Não há.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: nº 06336.00052.001.

PROPRIETÁRIOS: VANDERLEY CARDOSO FERREIRA - (99%), brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de Identidade RG nº 259.738 SSP/DF e inscrito no CIC/MF/Nº 091.394.191-34, residente e domiciliado na Rua Clériston Andrade, centro, município de Luis Eduardo Magalhães - Bahia e LOTEADORA DONNA CARMELA S/S LTDA - (1%), empresa privada, com sede na cidade de Londrina, Paraná, a Rua Prefeito Hugo Cabral, Nº 385, devidamente inscrito no CNPJ nº 04.249.837/0001-20.

TÍTULO ANTERIOR: Escritura Pública de Desmembramento de Área e Dação em Pagamento passada no Tabelionato de Notas do 2º Ofício da cidade de Barreiras - Bahia no Livro nº 88, fls. 159 em 16 de setembro de 2008.

REGISTRO ANTERIOR: Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras - Bahia, no Livro 2 de Registro Geral sob nº **R-1-10.581** em 18 de setembro de 2008 e Decreto Municipal nº 1.395/08 datado de 19 de dezembro de 2008, registrado sob nº R-2-10.581 em 02 de abril de 2009.

PROTOCOLO: Prenotação nº 34112, datada de 27/01/2023.

Matrícula transferida por conveniência do serviço nos termos do art. 176, § 14, da Lei 6.015/73. DAJE 3494/002/179572.

Qualificado por Cíntia Rocha. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4WCVG-GMZZJ-DB6BZ-YALDX>.

MATRÍCULA Nº **47.098**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"R-1-47.098" - Prenotado em 27/01/2023 sob o número 34112. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES: 1)** LOTEADORA DONNA CARMELA S/S LTDA, Sociedade Simples Limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o nº 04.249.837/0001-20, localizada na rua Prefeito Hugo Cabral, nº 385, bairro Centro, CEP: 86.020-270, em Londrina - Paraná, com registro do seu ato constitutivo no Registro de Títulos e Documentos e Registro de Pessoas Jurídicas do 2º Ofício de Londrina - PR, sob o nº 6.890, datado de 18/01/2001, com endereço eletrônico não declarado, a cargo dos seus administradores com poderes para o presente ato, nos termos da Décima Terceira alteração contratual consolidada, averbada sob nº 6890/13, do livro A-68, em 08/03/2017, pela qual é representada pelo seu sócio administrador: i) JORGE ALEXANDRE PALUMBO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2008001-9 SESP/PR (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrito no CPF/ MF sob o nº 918.178.899-15, residente e domiciliado na Rua Ernani Lacerda Ataíde, nº 200, apartamento 501, bairro Jardim Colina Verde, CEP: 86.055-630, em Londrina-Paraná, com endereço eletrônico não declarado; e ii) MARCO FABIO PALUMBO, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2008002-7 SSP/PR (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrito no CPF/MF sob o nº 810.494.129-15, residente e domiciliado na Rua Maria Bonfati Guadalupe, nº 163, bairro Recanto do Salto, CEP: 86.055-716, em Londrina - Paraná, com endereço eletrônico não declarado, *proprietário de uma fração de 1% do imóvel*; 2) VANDERLEY CARDOSO FERREIRA, brasileiro, divorciado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 259738 SSP/DF, inscrito no CPF/MF nº 091.394.191-34,

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S85Y3-GMTZG-2PQUK-D79VE>

Pedido nº: 119.567
Daje: 3494.002.393069

Página: 1 de 4

Certidão expedida em 05/06/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0047098-72

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S85Y3-GMTZG-2PQUK-D79VE>

FICHA
01V

MATRÍCULA Nº
47.098

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

residente e domiciliado na Rua Clériston Andrade, nº 103, bairro Mimoso, CEP: 47.850-000, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia, com endereço eletrônico não declarado, *proprietário de uma fração de 99% do imóvel*, representado por LOTEADORA DONNA CARMELA S/S LTDA, nos termos da procuração pública, lavrada no Tabelionato de Notas do 2º Ofício da Comarca de Barreiras – Bahia, sob o livro 113-P às fls. 014, em 08/07/2009. **ADQUIRENTE: MICHELLE RODRIGUES CAVALCANTE**, brasileira, solteira, vendedora, nascida em 17/06/1983, portador da cédula de identidade RG nº 4366819 - SSP/GO (extraída da Carteira Nacional de Habilitação), inscrita no CPF/MF sob o nº 004.821.741-70, residente e domiciliada na Rua 16, nº 288, bairro Parque São José, CEP: 47.850-000, 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 73-D, fls. 144 a 146, nº de ordem: 7919, em 29 de novembro de 2022. **VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$ 810,89** (oitocentos e dez reais e oitenta e nove centavos). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 47.000,00 (exercício fiscal de 2022). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV recolhido no valor de R\$ 658,00, através da Guia de Informação nº 49546/2022. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Constantes do contrato. Consulta à Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) e5e5.6c91.babb.0b68.1694.ab44.6a0f.69d2.d24f.96e1, 5619.f9ff.de2d.f020.4cb8.ecf7.732c.243f.3f59.b626 (Transmitentes) e bf44.a69a.5d32.356a.9aef.6d50.ed4b.91f7.13de.d22f (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 06 de fevereiro de 2023. DAJE 9999/030/562973 - 3494/002/179255. Emolumentos R\$ 351,85 - Taxa Fiscal R\$ 249,86 - FECOM R\$ 96,16 - PGE R\$ 13,99 - Def. Pública R\$ 9,32 - FMMPBA R\$ 7,28 - Total R\$ 728,46. Qualificado por Cintia Rocha. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4WCVG-GMZZJ-DB6BZ-YALDX>.

“**AV-2-47.098**” - Prenotado em 03/03/2023 sob o número 34722. **HABITE-SE.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 03 de março de 2023, acompanhado de **Carta de Habite-se nº 12821/2023**, datada de 02 de março de 2023, foi efetuada a construção de uma **CASA RESIDENCIAL**, nº 52, com área total de construção de **115,81m²**, com a seguinte descrição: 01 garagem, 01 estar/cozinha, 01 circulação, 01 suíte, 01 banheiro, 01 dormitório e 01 varanda/serviço. Foi apresentado Alvará de Licença para Regularização de Obras nº R.1429/2023, datado de 01 de março de 2023, no qual foi atestado plenas condições de Habitação, dentro das normas técnicas do Código de Obras e Urbanismo do Município de Luís Eduardo Magalhães – Bahia. ART/RRT Nº BA20230358545. **VALOR DA CONSTRUÇÃO:** a) Declarado: R\$ 45.000,00; b) Avaliação do Fisco Municipal: R\$ 269.013,89. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 09 de março de 2023. DAJE 3494/002/185080 - 3494/002/185398. Emolumentos R\$ 1.191,49 - Taxa Fiscal R\$ 846,13 - FECOM R\$ 325,63 - PGE R\$ 47,36 - Def. Pública R\$ 31,58 - FMMPBA R\$ 24,67 - Total R\$ 2.466,86. Qualificado por Maria J. Cavalcante. Extratado por Jônatan Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/E45XG-PT9MC-JEH7L-8YG93>.

“**R-3-47.098**” - Prenotado em 04/04/2023 sob o número 35254. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA. EMITENTE: MICHELLE RODRIGUES CAVALCANTE**, brasileira, solteira, maior, capaz, vendedora, filha de Antonio Francisco Vieira Cavalcante e de Maria Joana Rodrigues da Silva, nascida em 17/06/1983, portadora do documento Carteira de Identidade RG nº 4366819 SSP/GO, do CPF/MF sob o nº 004.821.741-70, residente e domiciliada a rua 16, Parque São José, nº 288, bairro Universitário, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, a qual declara não conviver em união estável, endereço eletrônico: michellecodical@gmail.com. **CREDOR: BANCO BRADESCO S/A**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n, Vila Yara, em Osasco - São Paulo. **GARANTIA: Em Alienação fiduciária o imóvel objeto desta matrícula. VALOR DO CRÉDITO:** R\$ 160.000,00. **PRAÇA DE PAGAMENTO:** na praça da emissão desde Título. **FORMA DE PAGAMENTO:** Débito em Conta. **PRAZO DE REEMBOLSO:** 180 meses. **VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA:** 25/05/2023. **VALOR DA PRIMEIRA PRESTAÇÃO NA DATA DA ASSINATURA:** R\$ 5.527,08. **VALOR DA TAXA DE AVALIAÇÃO, REAVALIAÇÃO E SUBST. GARANTIA NESTA DATA:** R\$ 2.114,03. **TAXA DE JUROS NOMINAL E EFETIVA:** 18,4690% a.a - 20,1155% a.a. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **VALOR DO ENCARGO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA:** R\$ 5.527,08. **VALOR DO IOF:** R\$ 5.272,60. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário Pessoal - Alienação de Bens e Imóveis nº 9136398, emitida em 29 de março de 2023 e Instrumento Particular de Aditamento de Cédula de Crédito Bancário em Registro, datado de 14 de abril de 2023. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As demais condições

Continua na ficha 02

Pedido nº: 119.567
Daje: 3494.002.393069

Página: 2 de 4

Certidão expedida em 05/06/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui este documento

CNM: 131615.2.0047098-72



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2023

(Assinado digitalmente)

Thales de Andrade Seabra
Oficial Substituto

Nº de ordem: **47.098**

Ficha: **02F**

Data: **20/04/2023**

FICHA
02F

constam da Cédula. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 20 de abril de 2023. DAJE 3494/002/192377 - 3494/002/195538. Emolumentos R\$ 490,62 - Taxa Fiscal R\$ 348,41 - FECOM R\$ 134,08 - PGE R\$ 19,50 - Def. Pública R\$ 13,01 - FMMPBA R\$ 10,16 - Total R\$ 1.015,78. Qualificado por Cintia Rocha. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/C9J6A-ZF7YQ-7E3MC-S9EJR>

MATRÍCULA Nº **47.098**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"AV-4-47.098" - Prenotado em 08/10/2025 sob o número 55.034. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 17 de maio de 2026 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, datada de 24 de fevereiro de 2026, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **BANCO BRADESCO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede estabelecida na Av.Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 2º andar, Osasco - São Paulo, representado por CLARA INES OLIVEIRA FONSECA, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/BA sob o nº 38.827, portadora da cédula de identidade RG nº 0937850977 SSP-BA, inscrita no CPF/ME sob nº 018.382.015-05, e-mail: intimacao_imob@mlgomes.com.br, conforme Procuração lavrada no Livro nº 1453, página: 355 a 364, em 05 de setembro de 2019, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Osasco - São Paulo, e Substabelecimento Parcial lavrado no Livro nº 3272, página: 161 a 164, em 10 de maio de 2022, lavrado no 2º Tabelião de Notas de São Paulo - São Paulo, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através da Cédula de Crédito Bancário Pessoal - Alienação de Bens e Imóveis nº 9136398, emitida em 29 de março de 2023 e Instrumento Particular de Aditamento de Cédula de Crédito Bancário em Registro, datado de 14 de abril de 2023. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 7.562,00, sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 378.100,00, conforme DAM nº 12433887 e Guia nº 68378/2026. **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 Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) k3je71szyp (Transmitente) e jsivd19rd7 (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 28 de maio de 2026. DAJE Nº 3494.002.392724. Emolumentos R\$ 2.052,11 - Taxa Fiscal R\$ 1.457,30 - FECOM R\$ 518,34 - PGE R\$ 81,57 - FMMPBA R\$ 42,49 - Def. Pública R\$ 54,38 - FEURB 42,49 - Total R\$ 4.248,68. **SELO: 3494AB3747951.** Qualificado por Iarilla Bruna de Carvalho Melo. Extratado por Ingrid Samara Estevam de Oliveira. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/7JBX-8TBP-9RL8-BAMF>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S85Y3-GMTZG-2PQUK-D79VE>

Pedido nº: 119.567
Daje: 3494.002.393069

Página: 3 de 4

Certidão expedida em 05/06/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 47.098** 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 que se refere, dela constatando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo prenotado 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.

Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 05 de junho de 2026.

Valéria Santos de Souza
Escrevente de Produção Atendimento

DAJE Valor. 118,78
Emolumentos R\$57,37
Taxa Fiscal R\$40,74
FECOM R\$14,49
PGE R\$2,28
FMMPBA R\$1,19
Def. Pública R\$1,52.
FEURB R\$1,19.

Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão conforme dispõe o art. 764 do Código de Normas e Procedimentos da Bahia e art. 9º, §3º, da Lei 6.015/73.

Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro 3494AB3757230 0HAML2DUM9 Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	
--	--

Pedido nº: 119.567
Daje: 3494.002.393069

Página: 4 de 4

Certidão expedida em **05/06/2026**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S85Y3-GMTZG-2PQUK-D79VE>