



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

REGISTRO GERAL ANO: 2017

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Matrícula: -15342-

Ficha: -1 - Frente

Data: 30/08/2017

O imóvel se compõe da **CASA 05** - Composta por: sala de estar, cozinha, bwc social, 01 suite, 01 quarto, área de serviço e 01 vaga de garagem, com uma área construída de **61,0000m²**, quota de terreno de uso exclusivo de 102,0500m² e quota de área comum de 66,6000m, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 18,7389%, com as seguintes confrontações: Frente para a rua interna, Fundos confrontando com o lote 17; Lado direito confrontando com a casa 04; e Lado esquerdo confrontando com a casa 06, edificada no **LOTE Nº 16** da **QUADRA Nº 61** medindo 18,00m de frente, limitando-se com a Rua Getúlio Vargas, 18,00 metros de fundos com o lote 04; 50,00 metros na lateral direito com o lote 17 e 50,00 metros na lateral esquerda com o lote 15, perfazendo uma área total de **900,00m²**, situado no "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO SEGURO**", no **LOTEAMENTO JARDIM PARAÍSO**, em Luis Eduardo Magalhães - Bahia. **PROPRIETÁRIO: DIOGO KUMMER SPENGLER**, brasileiro, militar, portador da cédula de identidade RG nº 1169861903 SSP/BA, inscrito no CPF nº 019.601.195-75, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **SCHEILA BERNADES SPENGLER**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 12906953-18 SSP/BA, inscrita no CPF nº 010.896.795-64, residentes e domiciliados na Rua Eunápolis, nº 348, Bairro Santa Cruz, na cidade de Luis Eduardo Magalhães - Bahia. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda passada no Tabelionato de Notas do 1º Ofício da Comarca de Luis Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro nº 33, fls. 022 - verso em 11 de dezembro de 2015 e Instituição do Condomínio "Residencial Porto Seguro" e Memorial de Incorporação datado em 18 de Abril de 2016. **REGISTRO ANTERIOR:** Registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luis Eduardo Magalhães - Bahia sob o nº **14.685** em 11 de Agosto de 2017 e **Habite-se nº 7713/2016** datado em 13 de Junho de 2016, averbado sob AV-5-52.461 em 14 de Julho de 2016. Eu *[assinatura]* Escrevente, *[assinatura]* Oficial. 5473-002/012786/15,00

"**AV-1-15.342**" - Certifico e dou fé que, mantendo os vínculos constitutivos, por omissão, deixou de contar na qualificação do imóvel o número de porta. Assim, nos termos do Art. 213 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, o imóvel passará a ter a seguinte característica: **CASA 05** - Composta por: sala de estar, cozinha, bwc social, 01 suite, 01 quarto, área de serviço e 01 vaga de garagem, com uma área construída de **61,0000m²**, quota de terreno de uso exclusivo de 102,0500m² e quota de área comum de 66,6000m, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 18,7389%, com as seguintes confrontações: Frente para a rua interna, Fundos confrontando com o lote 17; Lado direito confrontando com a casa 04; e Lado esquerdo confrontando com a casa 06, edificada no **LOTE Nº 16** da **QUADRA Nº 61** medindo 18,00m de frente, limitando-se com a Rua Getúlio Vargas, 18,00 metros de fundos com o lote 04; 50,00 metros na lateral direito com o lote 17 e 50,00 metros na lateral esquerda com o lote 15, perfazendo uma área total de **900,00m²**, situado no "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PORTO SEGURO**", nº **1175**, no **LOTEAMENTO JARDIM PARAÍSO**, em Luis Eduardo Magalhães - Bahia. Luis Eduardo Magalhães - Bahia, 09 de Novembro de 2017. Eu, *[assinatura]* Oficial Substituto. -ISENTO

"**AV-2-15.342**" - Certifico e dou fé que, mantendo os vínculos constitutivos, por erro de ofício, constou erroneamente na qualificação do imóvel da presente matrícula o nome da proprietária. Assim, nos termos do Art. 213 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, leia-se corretamente: **PROPRIETÁRIO: DIOGO KUMMER SPENGLER**, brasileiro, militar, portador da cédula de identidade RG nº 1169861903 SSP/BA, inscrito no CPF nº 019.601.195-75, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **SCHEILA BERNADES SPENGLER**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 12906953-18 SSP/BA, inscrita no CPF nº 010.896.795-64, residentes e domiciliados na Rua Eunápolis, nº 348, Bairro Santa Cruz, na cidade de Luis Eduardo Magalhães - Bahia. Luis Eduardo Magalhães - Bahia, 07 de Dezembro de 2017. Eu, *[assinatura]* Oficial Substituto. -ISENTO

"**AV-3-15.342**" - Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 12 de dezembro de 2017, revisando os atos de transferência da Matrícula e o AV-2, identificou-se evidente erro de digitação na matrícula de origem. Assim, nos termos do Art. 213 da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, fica retificada a qualificação dos



99.491

Pedido nº: 99.491

Daje: 3494.2.313650

Certidão expedida em 03/07/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 1 de 4
Continua na página 02

ARAO

1-Verso

proprietários do imóvel objeto da presente matrícula, passando a constar o seguinte: **"PROPRIETÁRIO: DIOGO KUMMER SPENGLER**, brasileiro, militar, portador da cédula de identidade RG nº 1169861903 SSP-BA, inscrito no CPF nº 019.601.195-75, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **SCHEILLA BERNARDES SPENGLER**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 12906953-18 SSP-BA, inscrita no CPF nº 010.896.795-64, residentes e domiciliados na Rua Eunápolis, nº 348, (Bairro Santa Cruz, Luís Eduardo Magalhães - Bahia". Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 13 de Dezembro de 2017. Eu, *[Assinatura]* Oficial Substituto. ISENTO.

"AV-4-15.342" - Certifico e dou fé que, nos termos do requerimento datado de 21 de junho de 2018, pelo proprietário do **CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL PORTO SEGURO"**, Diogo Kummer Spengler, inscrito no CPF/MF sob o nº 019.601.195-75, fica averbado a inclusão dos limites e confrontações da Unidade Residencial da **CASA 05**, cuja descrição passa a ser a seguinte: Casa 05 – composta por: sala de estar, cozinha, bwc social, 01 suíte, 01 quarto, área de serviço e 01 vaga de garagem, com área construída de 61,0000m², quota de terreno de uso exclusivo de 102,0500m² e quota de área comum de 66,6000m, cabendo-lhe, portanto, uma fração ideal de 18,7389%, com as seguintes confrontações: Frente, medindo 7,85m para Rua Interna; Fundo, medindo 7,85m confrontando com o lote 17; Lado Direito, medindo 13,00m, confrontando com a casa 04; e Lado Esquerdo, medindo 13,00m confrontando com a casa 06. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 06 de julho de 2018. Eu, *[Assinatura]* Escrevente, *[Assinatura]* Oficiala Substituta. 9448-3494/002/032656/67,20

"R-5-15.342" - Prenotado em 03 de agosto de 2018. **TRANSMITENTES: DIOGO KUMMER SPENGLER**, nacionalidade brasileira, nascido em 04/06/1986, ocupante de cargo de direção e assessoramento intermediário, portador da carteira de identidade nº 02919, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/BA, em 09/08/2010 e inscrito no CPF nº 019.601.195-75, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **SCHEILLA BERNARDES SPENGLER**, nacionalidade brasileira, nascida em 26/07/1982, locutora e comentarista de rádio e televisão e radialista, portadora de carteira de identidade nº 1290695318, expedida por SSP/BA em 26/03/2001 e inscrita no CPF nº 010.896.795-64, residentes e domiciliados em Rua Eunápolis, 00, Quadra 59, Lote 08b, Santa Cruz, em Luís Eduardo Magalhães-BA. **ADQUIRENTES: JOSE SECUNDO DE SOUZA**, nacionalidade brasileira, nascido em 29/08/1984, mecânico manutenção, montador, preparador, operador de maq. e aparelhos prod. indust., portador da CNH nº 06688191682, expedida por Órgão de Trânsito/BA, em 13/09/2017 e inscrito no CPF nº 048.987.955-10, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e seu cônjuge **JESSICA BRANDAO DE ALMEIDA SOUZA**, nacionalidade brasileira, nascida em 17/06/1991, administradora, portadora da carteira de identidade nº 1333301847, expedida por SSP/BA em 25/01/2011 e inscrita no CPF nº 052.055.205-90, residentes e domiciliados, na Rua Serra Dourada, 290, Quadra 157, Santa Cruz, em Luís Eduardo Magalhães-BA. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, com Utilização do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4380/64, contrato nº 8.4444.1897658-0, datado de 30 de julho de 2018. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 125.000,00. **VALOR DA COMPRA E VENDA:** R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo: Recursos Próprios: R\$ 14.946,74 – Financiamento concedido pela CREDORA FIDUCIÁRIA – R\$ 100.000,00 – Desconto Concedido pelo FGTS/UNIÃO: R\$ 2.045,00 – RECURSOS DA CONTA VINCULADA DO FGTS: R\$ 13.008,26. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães - BA, 08 de agosto de 2018. Eu, *[Assinatura]* Escrevente, *[Assinatura]* Oficial. 9960 – 3494/002/034713/384,10

"R-6-15.342" - Prenotado em 03 de agosto de 2018. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato referido no R-5, os adquirentes e fiduciários: **JOSE SECUNDO DE SOUZA** e **JESSICA BRANDAO DE ALMEIDA SOUZA**, alienaram o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, mediante as seguintes cláusulas: Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO - Sistema de Amortização: TP. **FINANCIAMENTO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS:** 0,00 – **VALOR DA DÍVIDA/FINANCIAMENTO:** R\$ 100.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA:** R\$ 125.000,00. **PRAZO DE AMORTIZAÇÃO EM MESES:** 360. **TAXA DE JUROS (%) ao ano – Sem Desconto – Nominal:** 8.16 – Efetiva – 8.4722 – Com Desconto: Nominal: 5.50 – Efetiva: 5.6408 – Redutor/0,5%/FGTS: Nominal: 5.00 – Efetiva: 5.1162 – Taxa de Juros Contratada: Nominal: 5.0000% – Efetiva: 5.1161% – Encargo inicial -



99.491

Pedido nº: 99.491

Data: 3494.2.313650

Certidão expedida em 03/07/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 2 de 4
Continua na página 03
ARAO



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

REGISTRO GERAL ANO: 2018

Greg Valadares Guimarães Barreto
Oficial titular

Matrícula: -15342-

Ficha: -2 - Frente

Data: 08/08/2018

Prestação: R\$ 536,82 - Taxa de Administração: R\$ 0,00 - Seguros: R\$ 20,62 - Total: R\$ 557,44 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal - 24/08/2018 - Encargos Devidos Pelo Proponente no Prazo Contratado e Pagos à Vista Pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de Administração: R\$ 2.303,74 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 18.696,26, DEMAIS CONDIÇÕES: Constantes do contrato. Luis Eduardo Magalhães - BA, 08 de agosto de 2018. Eu, Thiago Queiroz Escrevente, Greg Valadares Oficial.
9960 - 3494/002/034714/355,00

“AV-7-15.342” - Prenotado em 12/12/2024 sob o número 48086. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. Certifico e dou fé que, nos termos do artigo 176, § 1º, inciso II, alínea B da Lei 6.015/73, realizo esta averbação para fazer constar o número da **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA** do imóvel: nº **07055.01175.002**. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 05 de junho de 2025. DAJE 3494/002/307782. Emolumentos R\$ 47,10 - Taxa Fiscal R\$ 33,45 - FECOM R\$ 11,90 - PGE R\$ 1,87 - FMMPBA R\$ 0,97 - FEURB R\$ 0,97 - Def. Pública R\$ 1,26 - Total R\$ 97,52. Qualificado por Thiago Queiroz. Extratado por Diêgo Felipe. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7QA4Q-3T2NH-6V2MA-WUT9B>

“AV-8-15.342” - Prenotado em 12/12/2024 sob o número 48086. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 16 de abril de 2025 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 nas Certidões de Transcurso de Prazo emitidas por este Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 12 de fevereiro de 2025, 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 nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por DANIELE FYDRYSZEWSKI VILASFAM, brasileira, casada, economiária, portadora da carteira de identidade RG nº 1074708031 SJS/RS e inscrita no CPF/MF sob nº 986.180.590-72, com endereço profissional na Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111 - 4º Andar, Agrônômica, Florianópolis/SC, CEP: 88025-220, conforme Procuração de substabelecimento de substabelecimento datado de 15 de julho de 2024, através da procuração lavrada no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos, em Brasília - Distrito Federal, no protocolo nº 061306, no livro nº 3604-P, às 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 Compra e Venda, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH, com Utilização do FGTS do Devedor, com caráter de escritura pública na forma do § 5º do artigo 61 da lei 4380/64, contrato nº 8.4444.1897658-0, datado de 30 de julho de 2018. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO**: ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 3.170,66, sobre o valor de avaliação fiscal de 176.148,10, conforme DAM nº 11421993. **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) my589fry9e (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 05 de junho de 2025. DAJE 3494/002/307783. Emolumentos R\$ 871,89 - Taxa Fiscal R\$ 619,17 - FECOM R\$ 220,23 - PGE R\$ 34,66 - FMMPBA R\$ 18,05 - FEURB R\$ 18,05 - Def. Pública R\$ 23,11 - Total R\$ 1.805,16. Qualificado por Thiago Queiroz. Extratado por Diêgo Felipe. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/7QA4Q-3T2NH->

Continua no verso.



99.491

Pedido nº: 99.491

Daje: 3494.2.313650

Certidão expedida em 03/07/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 3 de 4
Continua na página 04

ARAO



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2017

(Assinado digitalmente)

Thiago Dos Santos Costa
 Oficial Substituto

 Nº de ordem: **15.342**

 Ficha: **01F**

 Data: **05/06/2025**
6V2MA-WUT9B

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 15342**, 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).

Luis Eduardo Magalhães-BA, 03 de julho de 2025.

Emolumentos R\$ 54,93 - Taxa de Fiscal R\$ 39,01 - FECOM R\$ 13,87 - PGER\$ 2,18 - FMMPBA R\$ 1,14 - Def. Pública R\$ 1,45 - FEURB R\$ 1,14.

 FICHA
01F

 MATRÍCULA Nº **15.342**
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL


99.491

 Pedido nº: **99.491**

 Daje: **3494.2.313650**

 Selo de Autenticidade
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
 Ato Notarial ou de Registro
3494.AB313380-5
NJ2R1FITR1

Consulte:

www.tjba.jus.br/autenticidade


pag. 4 de 4

 Certidão expedida em **03/07/2025**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

ARAO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NZEVK-5QJFL-RFW3H-TE24T

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

Agnes Roberta De Almeida Oliveira (CPF 046.666.996-86)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/NZEVK-5QJFL-RFW3H-TE24T>

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

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