



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2022

(Assinado digitalmente)

Thales de Andrade Seabra
Oficial Substituto

Nº de ordem: **39.705**

Ficha: **01F**

Data: 14/10/2022

FICHA
01F

IMÓVEL: O imóvel se compõe do **LOTE Nº 31, DA QUADRA nº 25**, medindo 8,00 metros de frente, 8,00 metros de fundo, 25,00 metros do lado direito, 25,00 metros do lado esquerdo, perfazendo uma área total de **200,00m²**, limitada da seguinte forma: frente para a rua 42, fundo para o lote 18, lado direito com o lote 32 e lado esquerdo com o lote 30, situado no **LOTEAMENTO CIDADE UNIVERSITÁRIA II**, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia.

BENFEITORIAS: Não há.

PROPRIETÁRIO: JW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº 08.511.932/0001-00, com sede na Avenida Barreiras, nº 951, bairro Mimoso do Oeste, CEP: 47.850-000, em Luís Eduardo Magalhães-Bahia.

TÍTULO ANTERIOR: Decreto nº 2374/12.

REGISTRO ANTERIOR: Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras – Bahia, no Livro 2 de Registro Geral sob matrícula nº **19.514** em 13/06/2012.

PROTOCOLO: Prenotação nº 30.958, datada de 03/10/2022.

Matrícula transferida por conveniência do serviço nos termos do art. 176, § 14, da Lei 6.015/73. DAJE 3494/02/160813

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/TJ3W9-RNBBB-TYRXD-U8K5D>.

“AV-1-39.705” - Prenotado em 03/10/2022 sob o número 30958. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Certifico e dou fé que, nos termos do inciso IV do artigo 1.251-B 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 **06404.00145.001**. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 14 de outubro de 2022. DAJE 3494/002/160330. Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa de Fiscal R\$ 28,78 - FECOM R\$ 11,07 - Def. Pública R\$ 1,08 - PGE R\$ 1,61 - FMMPBA R\$ 0,84 - Valor Total R\$ 83,90. 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/TJ3W9-RNBBB-TYRXD-U8K5D>.

“R-2-39.705” - Prenotado em 03/10/2022 sob o número 30958. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** JW EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI, Empresa Individual de Responsabilidade Limitada, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o nº 08.511.932/0001-00, localizada na Avenida Barreiras, nº 951, bairro Mimoso do Oeste, CEP: 47.850-000, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com registro do seu Contrato Social na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o NIRE nº 2960030209-6, datado de 01/11/2006, com endereço eletrônico não declarado, a cargo do seu administrador titular, nos termos da Cláusula Terceira da Nona Alteração Contratual de Transformação de Eireli, JOSÉ WALTER DE SOUSA FILHO, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 259.108 DPF/DF, inscrito sob o CPF/MF nº 093.229.491-04, e inscrito na OAB/DF sob o nº 3394, residente e domiciliado na rua Paraná, quadra 23, lote 19, s/n, apartamento 903, bairro Mimoso do Oeste I, CEP: 47.850-000, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com endereço eletrônico não declarado. **ADQUIRENTE:** **PAULO FERNANDO SANTOS DIAS**, brasileiro, classificador de grãos, portador da cédula de identidade RG nº 1589373332-SSP/ BA (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrito no CPF/MF sob o nº 058.694.095-27, casado com **MARIA EDIVÂNIA DA COSTA PAIXÃO DIAS**.

Continua no verso.



98.071

Pedido nº: **98.071**

Daje: **3494.2.308373**

Certidão expedida em **05/06/2025**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 1 de 4
Continua na página 02

MEFM

FICHA
01V

MATRÍCULA Nº 39.705

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 15.232.478-00-SSP/BA, inscrita no CPF/ MF sob o nº 056.590.055-27, sob o regime da comunhão parcial de bens, em 21/03/2014, conforme Certidão de Casamento expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Ofício de Barreiras-Bahia, sob matrícula nº 01173401552014200010025000392503, residentes e domiciliados na Avenida 01, Quadra 08, Lote 12-A, bairro Residencial 90, CEP: 47.864-338, 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 64-D, fls. 164 a 165 Nº de ordem 7261, em 15 de setembro de 2022. **VALOR DA TRANSAÇÃO:** R\$ 46.439,00 (quarenta e seis mil e quatrocentos e trinta e nove reais). **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 46.439,00 (exercício fiscal de 2022). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITV recolhido no valor de R\$ 650,15, através da Guia de Informação nº 48624/2022 **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, 14 de outubro de 2022. DAJE 3494/002/159563 - 3494/002/160329. Emolumentos R\$ 332,25 - Taxa Fiscal R\$ 235,94 - FECOM R\$ 90,80 - PGE R\$ 13,21 - Def. Pública R\$ 8,80 – FMMPBA R\$ 6,88 - Total R\$ 687,88. 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/TJ3W9-RNBBB-TYRXD-U8K5D>.

“AV-3-39.705” - Prenotado em 03/10/2022 sob o número 30960. **HABITE-SE.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 27 de setembro de 2022, acompanhado de **Carta de Habite-se nº 12513/2022**, datada de 22 de setembro de 2022, foi efetuada a construção de uma **CASA RESIDENCIAL**, nº 145, com área total de construção de **115,00m²**, com a seguinte descrição: 01 garagem, 01 sala tv, 01 circulação, 02 quartos, 01 wc, 01 cozinha, 01 suíte com closet, 01 área de serviço. Foi apresentado Alvará de Licença para Construção nº 16206/2022, datado de 11 de fevereiro de 2022, 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 BA20210689394. **VALOR DA CONSTRUÇÃO:** a) Declarado: R\$ 209.167,52; b) Avaliação do Fisco Municipal: R\$ 209.167,52. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 20 de outubro de 2022 DAJE 3494/002/159561 - 3494/002/161202. Emolumentos R\$ 749,99 - Taxa Fiscal R\$ 532,60 - FECOM R\$ 204,97 - PGE R\$ 19,88 - Def. Pública R\$ 29,81 – FMMPBA R\$ 15,53 - Total R\$ 1.552,78. Qualificado por Iarlla B. Carvalho. Extratado por Jônatan Catarino. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/QEEUG-4N2M4-29ABF-KV4JH>.

“R-4-39.705” - Prenotado em 17/11/2022, sob número 31831. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES:** PAULO FERNANDO SANTOS DIAS, brasileiro, classificador de grãos, filho de Antonio Domingos Dias e de Vanita Dias dos Santos, portador da Carteira de Identidade RG nº 1589373332 - SSP/BA e do CPF/MF sob o nº 058.694.095-27, e seu cônjuge MARIA EDIVANIA DA COSTA PAIXÃO DIAS, brasileira, do lar, filha de Edvaldo Ferreira Da Paixão e de Maria Borges Da Costa Paixão, portadora da Carteira de Identidade RG nº 15.232.478-00 - SSP/BA e do CPF/MF sob o número 056.590.055-27, casados em 21/03/2014, sob o regime da comunhão parcial de bens, posteriormente a Lei 6515/77, residentes e domiciliados a avenida 01, nº 12, lote 12a, quadra 08, bairro residencial 90, Luís Eduardo Magalhães - Bahia, ambos com endereço eletrônico: jane.uniforte@hotmail.com. **ADQUIRENTE:** **VÍTOR FERNANDO DE CAMPOS PERUZO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, o qual declara não conviver em união estável, nascido em 05/04/1995, motorista profissional, filho de Clovis José Peruzo e de Rosane de Campos, portador da Carteira de Identidade RG nº 1638271763 - SSP/BA, e do CPF/MF sob o nº 063.836.065-06, residente e domiciliado a rua Rondônia, nº 1385, lote 09, quadra 153, bairro Mimoso, Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com endereço eletrônico: vitorperuzo@gmail.com. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 420.000,00. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Valor da Compra e Venda: R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais) – Valor da entrada: R\$ 84.000,00 – Valor do Financiamento: R\$ 336.000,00 – Valor líquido a liberar: R\$ 336.000,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato apresentado. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras Avenças, com força de Escritura Pública, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da lei 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei 9.514 de 20/11/1997, **contrato nº 9120051**, datado de 08 de novembro de 2022. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hashes 061e.a376.1dbe.78cd.a0a3.d051.da9b.fae0121.e187,b793.7b6a.2466.252b.ea4f.b2e8.59b1.06e4.fc65.8b77

Continua na ficha 02



98.071

Pedido nº: 98.071

Daje: 3494.2.308373

Certidão expedida em 05/06/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 2 de 4
Continua na página 03

MEFM



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2022

(Assinado digitalmente)
Thiago Dos Santos Costa
Oficial Substituto
Data: 22/11/2022

Nº de ordem: 39.705

Ficha: 02F

FICHA
02F

(Transmitentes) b26f.5d41.0d32.98bc.c67f.4ca9.cabf.7ccd.7680.ffce (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 22 de novembro de 2022. DAJE 9999/030/243163 - 3494/002/164849. Emolumentos R\$ 844,91 - Taxa de Fiscal R\$ 600,01 - FECOM R\$ 230,90 - Def. Pública R\$ 22,40 - PGE R\$ 33,58 - FMMPBA R\$ 17,49 – Total: R\$ 1.749,30. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ERCXX-DWXT2-G3V59-M3536>.

MATRÍCULA Nº 39.705

“R-5-39.705” - Prenotado em 17/11/2022, sob número 31831. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato referido no R-4, o adquirente e fiduciante **VÍTOR FERNANDO DE CAMPOS PERUZO**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado na Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo representada por **ANALIA FRANCISCA CAMARA ULLMANN** portadora da cédula de identidade RG nº 762608609 inscrita no CPF/MF sob o nº 758.904.535-72, e **VINÍCIUS SANTOS RIBEIRO**, portador da cédula de identidade RG 1566801818, inscrito no CPF/MF sob o nº 050.666.195-42, através de procuração lavrada no 1º Tabelião de Notas de Osasco – São Paulo, Livro nº 1256, às fls. 239, em 31/01/2022, e Instrumento Particular de Substabelecimento de Procuração datado de 10/02/2022. Mediante as seguintes cláusulas: **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Valor do Financiamento: R\$ 336.000,00 – Prazo de Reembolso: 360 meses – Valor Taxa Avaliação, Reavaliação e Subst. Garantia: R\$ 932,05 – Valor da Primeira Prestação na Data da Assinatura: R\$ 4.062,74 – Taxa de Juros Nominal e Efetiva: 9,1098% a.a – 9,5000% a.a – CET – Custo Efetivo Total: 10,04% – Seguradora: Bradesco Auto/Re Cia de Seguros – Seguro Mensal Morte/Invalidez Permanente: R\$ 43,69 – Seguro Mensal Danos Físicos Imóvel: R\$ 23,10 – Valor da Taxa de Administração de Contratos – Cobrança Mensal: R\$ 25,00 – Valor do Encargo Mensal Data da Assinatura: R\$ 4.154,53 – Data Prevista para Vencimento da Primeira Prestação: 15/12/2022 – Sistema de Amortização: SAC – Razão de Decréscimo Mensal (RDM): R\$ 7,09 – Valor total financiado (Financiamento + Despesas): R\$ 336.000,00 – Taxa de Abertura de Crédito: R\$ 0,00 – Foro Eleito: Luís Eduardo Magalhães – Bahia. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do Contrato. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 22 de novembro de 2022. DAJE 3494/002/164850. Emolumentos R\$ 562,56 - Taxa de Fiscal R\$ 399,49 - FECOM R\$ 153,74 - Def. Pública R\$ 14,91 - PGE R\$ 22,36 - FMMPBA R\$ 11,65 - Valor Total R\$ 1.164,71. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Onierlan Gomes. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ERCXX-DWXT2-G3V59-M3536>.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

“AV-6-39.705” - Prenotado em 12/12/2024 sob o número 48069. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 28 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 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, 28 de janeiro de 2025, 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 60746948000112, com sede na Avenida Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, representado por **CLARA INES OLIVEIRA FONSECA**, brasileira, convivente em união estável, advogada, inscrita na OAB/BA 38.827, portadora da cédula de identidade RG nº 09378509-77, inscrita no CPF/ME sob nº 018.382.015-05, conforme certidão de substabelecimento de procuração, lavrado no 2º Tabelião de Notas de São Paulo - São Paulo, no livro 3272, fls. 161 a 164, em 10/05/2022 e Procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas de Osasco - São Paulo, no livro 1453, fls. nº 355 a 364, em 05/09/2019, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação

Continua no verso.



98.071

Pedido nº: 98.071

Daje: 3494.2.308373

Certidão expedida em 05/06/2025 . O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

pag. 3 de 4
Continua na página 04
MEFM

FIGURA
02V

Fiduciária, entre outras Avenças, com força de Escritura Pública, nos termos do parágrafo 5º acrescido ao artigo 61 da lei 4.380 de 21/08/1964, pelo artigo primeiro da Lei 5.049 de 29/06/1966 e também pela Lei 9.514 de 20/11/1997, **contrato nº 9120051**, datado de 08 de novembro de 2022. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 8.778,81, sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 487.711,56, conforme DAM nº 11404784 e Guia nº 59766/2025. **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) jujccmvtr2 (Proprietário). Luis Eduardo Magalhães – Bahia, 03 de junho de 2025. DAJE 3494/002/307026. Emolumentos R\$1.964,50 - Taxa Fiscal R\$1.395,08 - FECOM R\$496,21 - PGE R\$78,09 - Def. Pública R\$52,06 - FMMPBA R\$40,67 - FEURB R\$40,67 - Total R\$ 4.067,28. Qualificado por Cristina Motta. Extratado por Emilly Vitória. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/W8323-DH7FE-V8RVE-Q3KRP>.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 39705**, 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, 05 de junho de 2025.

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

MATRÍCULA Nº 39.705

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL



98.071

Pedido nº: 98.071

Daje: 3494.2.308373

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
3494.AB309417-6
CUVH9QDHTJ
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



pag. 4 de 4

Certidão expedida em **05/06/2025**. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

MEFM



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4WZ74-WEFLW-JE3YV-QCLQF

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

Maria Eduarda Ferreira Menezes (CPF 056.396.161-99)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4WZ74-WEFLW-JE3YV-QCLQF>

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

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