



Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0077944-72



PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DA BAHIA

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO: 2025

(Assinado digitalmente)
Thiago dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: 77.944

Ficha: 01F

Data: 12/09/2025

FICHA 01F

IMÓVEL: O imóvel se compõe da **CASA RESIDENCIAL**, situada na Rua Avestruz, com área construída de **60,75 m²**, com os seguintes limites e confrontações: Frente - 12,00 metros confrontando com a Rua Avestruz; Fundo - 12,00 metros confrontando com o Lote 41; Lateral direita - 18,00 metros confrontando com o Lote 20; Lateral esquerda - 18,00 metros confrontando com o Lote 18, perfazendo uma área total de 216,00 m², edificada sobre o **LOTE Nº 19, DA QUADRA Nº 13**, situada no **LOTEAMENTO JARDIM ALVORADA**, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia.

CARTA DE HABITE-SE: nº 5560/2014.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: nº 06296.00248.001.

PROPRIETÁRIO: ERIVELTON SILVA DE SOUZA, brasileiro, divorciado, servidor público municipal, CNH nº 04061673250 - DETRAN/BA, inscrito no CPF sob nº 008.658.925-39, residente e domiciliado na Rua 5, nº 794, quadra 5, lote 15, Mimoso III, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia.

TÍTULO ANTERIOR: Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964. Contrato nº 00100010000390542, datado de 28 de junho de 2023.

REGISTRO ANTERIOR: Registrada neste Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob matrícula nº **R-4-11.909** em 18 de julho de 2023.

PROTOCOLO: Prenotação nº 54196, datada de 11/09/2025.

Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) im7axto5bg (Proprietário).

DAJE isento nº 3494/002/343821. Abertura de matrícula por conveniência do serviço nos termos do art. 176, § 14, da Lei 6.015/73. **SELO: 3494AB3271353.**

Qualificado por Jannete da Silva Mozine. Extratado por Diego Felipe da Silva Pinto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/>

9X6E-V5NN-R5B8-WXC2

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"AV-1-77.944" - Prenotado em 11/09/2025 sob o número 54196. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Certifico e dou fé que, nos termos do art. 858, inciso I, alínea "b", item "3" do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, procedi, de ofício, a abertura desta matrícula. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 12 de setembro de 2025. DAJE isento nº 3494/002/343817. **SELO: 3494AB3271361.** Qualificado por Jannete da Silva Mozine. Extratado por Diego Felipe da Silva Pinto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/>
4KZB-XQNB-KWFX-WC7S

Continua no verso

Pedido nº: 57.107
Daje: 3494.002.367393

Página: 1 de 5

Certidão expedida em 07/01/2026. 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/DSFN8-TNPD3-9N6TD-Z4LBE>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSFN8-TNPD3-9N6TD-Z4LBE>

CNM: 131615.2.0077944-72

FICHA 01V

MATRÍCULA Nº 77.944

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"AV-2-77.944" - Prenotado em 11/09/2025 sob o número 54196. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Certifico e dou fé que, consta registrado sob o **R-5-11.909** em 18 de julho de 2023, deste Cartório, o seguinte teor: "Pelo contrato referido no R-4, o adquirente e fiduciante **ERIVELTON SILVA DE SOUZA**, acima qualificado, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário **BRB - BANCO DE BRASILIA S.A.**, (acima qualificado), mediante as seguintes cláusulas: VALOR DA COMPRA E VENDA: R\$ 195.000,00. Recursos Próprios: R\$ 59.000,00. Valor de Utilização de FGTS: R\$ 0,00 - Valor de Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias, Registro e ITBI): R\$ 0,00 - Valor do Financiamento a ser liberado ao vendedor: R\$ 136.000,00 - Valor da Dívida confessada (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$ 136.000,00. **1) CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DA DÍVIDA CONFESSIONADA:** a) - Prazo total em meses: 420; **a1)** Amortização (meses): 414 - **a2)** Carência de Juros e Amortização (meses): 6 - **b)** - Plano de reajustamento e sistema de amortização: PCM/SAC; **c)** - Vencimento da primeira prestação: 28/07/2023; **d)** - **TAXA DE JUROS:** **d1)** - Taxa de Juros Balcão: Nominal: 5,00% a.a. Efetiva: 5,12%a.a. **d2)** Taxa de Juros Reduzida: Nominal: 4,09%a.a. Efetiva: 4,17% a.a.; **e)** Custo Efetivo Total - CET: E1 - CET Balcão: 6,15% a.a; **e2)** - CET Reduzida: 5,22% a.a. **F)** Origem do Recurso: SBPE. **G)** Enquadramento do Financiamento: Sistema Financeiro da Habitação - SFH; **I)** Índice de atualização do saldo devedor: Poupança. **2 - COMPOSIÇÃO DO VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL:** **2.1) TAXA DE JUROS DE BALCÃO:** **a)** - Prestação (A+J): R\$ 917,78; **b)** - Prêmios de Seguro. **b1)** - Seguro Danos Físicos ao Imóvel - DFI: R\$ 8,55 - **b2)** Seguro Morte e Invalidez Permanente - MIP: R\$ 18,55; **c)** - TMA (Tarifa de Manutenção e Administração) R\$ 25,00; **d)** - Prestação Total: R\$ 969,88; **2.2) TAXA DE JUROS REDUZIDA:** **a)** - Prestação (A+ J): R\$ 808,37; **b)** - Prêmios de Seguro. **b1)** - Seguro Danos Físicos ao Imóvel - DFI: R\$ 8,55; - **b2)** Seguro Morte e Invalidez Permanente - MIP: R\$ 18,45; **c)** - TMA (Tarifa de Manutenção e Administração) R\$ 25,00; **d)** - Prestação Total: R\$ 860,38; **3 - Composição da renda para fins de indenização pelo seguro - Seguradora: MAPFRE SEGUROS - Nome: ERIVELTON SILVA DE SOUZA, Percentual: 100,00%. 4 - Valor Da Avaliação do imóvel objeto deste instrumento - R\$ 170.000,00; 5 - Valor Dos Encargos A Vista - R\$ 0,00. 6 - Forma de pagamento dos encargos: Débito em conta-corrente de número 3260002130. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato". Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 12 de setembro de 2025. **DAJE** isento nº 3494/002/343818. Isento conforme Tabela III - Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis 2025 - Notas Explicativas da Tabela III - Inciso I Cobranças de Taxas, item 32. **SELO: 3494AB3271370.** Qualificado por Jannete da Silva Mozine. Extratado por Diego Felipe da Silva Pinto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/AHM4-HDTZ-7U2W-JV56>**

"AV-3-77.944" - Prenotado em 16/09/2025 sob o número 54308. **ERRO DE OFÍCIO.** Certifico e dou fé que, em revisão a **ABERTURA** dessa matrícula, identificou-se evidente erro de digitação quanto ao número da quadra. Assim, nos termos do Art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, procedo esta averbação para retificar o seguinte: Onde se lê: "[...] QUADRA Nº 13", leia-se: "[...] QUADRA Nº 13-A". Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) 8xyku08wag (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 17 de setembro de 2025. **DAJE** nº 3494/002/344764. Isento conforme Tabela III - Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis 2025 - Notas Explicativas da Tabela III - Inciso III Isenções, Reduções e Gratuidades, item 3. **SELO: 3494AB3327979.** Qualificado por Júlia de Oliveira Melo. Extratado por Diego Felipe da Silva Pinto. Assinado eletronicamente por Jônatan Catarino de Queiroz Carvalho - Escrevente de Produção Assessor - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/MKNW-ZEM8-A8MH-DQZZ>

"AV-4-77.944" - Prenotado em 05/06/2025 sob o número 51702. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 15 de agosto 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

Continua na ficha 02

Pedido nº: 57.107
Daje: 3494.002.367393

Página: 2 de 5

Certidão expedida em 07/01/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DSFN8-TNPD3-9N6TD-Z4LBE>

CNM: 131615.2.0077944-72



PODER JUDICIÁRIO
DO ESTADO DA BAHIA

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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO: 2025

(Assinado digitalmente)
Thiago dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: 77.944

Ficha: 02F

Data: 23/09/2025

FICHA 02F

MATRÍCULA Nº 77.944

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, em 21 de julho de 2025, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A**, instituição financeira de economia mista, vinculada ao Governo do Distrito Federal, com sede no SAUN, Quadra 5, Lote C, Bloco B, 9º andar, Centro Empresarial CNC - Brasília/DF, CEP 70040-250, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.208/0001-00, representada por FERNANDA MARQUES DA SILVA, brasileira, solteira, maior, bancária, Cédula de Identidade nº 2.410.506 SSP/DF e CPF nº 018.457.221-59, na função de Gerente de Equipe - GEREIA e NEILA MARA THEODOROVIZ, brasileira, separada judicialmente, bancária, Cédula de Identidade nº 805.650 SSP/DF e CPF nº 297.510.201-15, na função de Gerente de Negócios Sênior, conforme Procuração lavrada no Livro 3703, fls. 026 a 027, protocolo nº 891364, em 14 de março de 2023, e Substabelecimento Parcial de Procuração, lavrada no Livro 3924, fls. 053 a 054, protocolo nº 920788, em 08 de novembro de 2024, ambas lavradas no Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga - Distrito Federal, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Contrato de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do art. 61 da Lei 4.380/1964. Contrato nº 00100010000390542, datado de 28 de junho de 2023. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 3.400,00 sobre o valor de avaliação fiscal de R\$ 170.000,00, conforme Guia nº 64447/2025. **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) n4imutwqbp (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 23 de setembro de 2025. DAJE Nº 3494/002/344122. Emolumentos R\$ 871,89 - Taxa Fiscal R\$ 619,17 - FECOM R\$ 220,23 - PGE R\$ 34,66 - FMMPBA R\$ 18,05 - Def. Pública R\$ 23,11 - FEURB 18,05 - Total R\$ 1.805,16. **SELO: 3494AB3335165.** Qualificado por Thiziane Cristina de Oliveira da Silva. Extratado por Diego Felipe da Silva Pinto. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/ZQCF-JVAK-EN4B-E6KE>.

"AV-5-77.944" - Prenotado em 12/12/2025 sob o número 57.107. **AVERBAÇÃO DO LEILÃO NEGATIVO.** Certifico e dou fé que nos termos da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997, art. 27 e parágrafos, fica averbado o requerimento datado de 31 de outubro de 2025, expedido pelo BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.208/0001-00, com sede no SAUN, Quadra 5, Lote C, Bloco B, 9º andar, Centro Empresarial CNC, Brasília - Distrito Federal, CEP 70.040-250, representada por Neila Mara Theodoroviz, separada, bancária, endereço profissional no SAUN, Quadra 5, Lote C, Bloco B, 9º Andar, Centro Empresarial CNC, Brasília - Distrito Federal, CEP 70040-250, inscrita no CPF sob o nº 297.510.201-15 e Célia Regina Leite da Silva, brasileira, solteira, maior, bancária, Cédula de Identidade nº 2.405.202 SSP/DF e CPF nº 011.558.541-95, consoante atos constitutivos anexos, substabelecimento do Cartório do 5º Ofício de Notas de Taguatinga - Distrito Federal, Livro 3999, FLS. 070, Prot. 940112, vem a esse serviço registral requerer, nos termos do art. 26, § 1º, da Lei 9.514/97, instruído com as Atas das Sessões do 1º Público Leilão, ocorrido em 17 de outubro de 2025 e 2º Público Leilão, ocorrido em 20 de outubro de 2025, e Requerimento de Averbação de Leilões Negativos, datado de 31 de outubro de 2025, a qual concede na melhor forma de direito, dá ampla, geral, irrevogável e total quitação da dívida representada pelo referido instrumento. **Procedo esta**

Continua no verso

Pedido nº: 57.107
Daje: 3494.002.367393

Página: 3 de 5

Certidão expedida em 07/01/2026. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.



Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0077944-72

02V

MATRÍCULA Nº 77.944

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

averbação para constar que foram realizados os leilões acima, os quais resultaram negativos, e nos termos do Artigo nº 978, parágrafos 1º e 2º do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia, fica averbada a Quitação e Extinção da Dívida objeto desta matrícula, consolidando-se a propriedade plena na pessoa do fiduciário BRB - BANCO DE BRASÍLIA S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 00.000.208/0001-00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) kzvoa3rgj3 (proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 06 de janeiro de 2026. DAJE Nº 3494.002.365669 DAJE COMPLEMENTAR Nº 3494.002.367392. Emolumentos R\$ 47,10 - Taxa Fiscal R\$ 33,45 - FECOM R\$ 11,90 - PGE R\$ 1,87 - FMMPBA R\$ 0,97 - Def. Pública R\$ 1,26 - FEURB 0,97 - Total R\$ 97,52. **SELO: 3494AB3524081**. Qualificado por Cristina da Motta Soares. Extratado por Emilly Vitória da Gama Pinheiro. Assinado eletronicamente por Jônatan Catarino de Queiroz Carvalho - Escrevente de Produção Assessor -
<https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/HGVV-ZUG9-X9CW-NZXA>

Pedido nº: 57.107
Daje: 3494.002.367393

Página: 4 de 5

Certidão expedida em 07/01/2026. 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

ri digital



onr



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 77.944** 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.

Luis Eduardo Magalhães – Bahia, 07 de janeiro de 2026.

Suellen Ribeiro de Almeida
Escrevente de Produção Atendimento

DAJE Valor. 113,72
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 R\$1,14.

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 3494AB3527315 956JQMVSCN Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	
--	--

Pedido nº: 57.107
Daje: 3494.002.367393

Página: 5 de 5

Certidão expedida em **07/01/2026**. 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/DSFN8-TNPD3-9N6TD-Z4LBE>