REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS E HIPOTECAS

Comarca de Alagoinhas - BA

Karoline Sales Monteiro Cabral

Oficiala

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2022

MATRÍCULA Nº **20.658** DATA 16 de dezembro de 2022 FICHA Nº **1**

IMÓVEL: **UNIDADE AUTÔNOMA DE LOTE residencial correspondente ao nº 12, da Quadra F,** 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 P, lado direito com Lote 13, lado esquerdo com Lote 11 e pelo fundo com Lote 33, 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: 01.04.638.0132.001.

PROPRIETÁRIA: **QUINTA DAS LAGOAS II EMPREENDIMENTO SPE LTDA**, brasileira, 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: 81567, em 16/11/2022.

Abertura de matrícula, mediante requerimento do interessado. DAJE 1973/002/054971. Selo 1973.AB077072-3. Código de Validação: QTG4JIB07R. Valor das Custas: R$ 19,26, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos R$ 9,30; Taxa Fiscal R$ 6,61; FECOM R$ 2,54; PGE R$ 0,37; FMMPBA R$ 0,19; Def. Pública R$ 0,25. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 16 de dezembro de 2022. Méguerson Marley Santana da Silva - Suboficial de Registro.

R-1/20.658 - COMPRA E VENDA - Protocolo 83060, de 28/06/2023 – Nos termos do Traslado da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada no 12º Tabelionato de Notas da Comarca de Salvador/BA (Livro 1318-E, fls. 167, ordem 323210), a proprietária QUINTA DAS LAGOAS II EMPREENDIMENTO SPE LTDA (CNPJ 21.844.205/0001-23) representada pela sócia-administradora (cláusula sexta da 2ª Alteração e Consolidação Contratual), **está vendendo a está vendendo a JMV HOLDING LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 47.361.550/0001-08, com sede na Avenida Getúlio Vargas, nº. 3183 – 1º andar, Sala 02 Feira de Santana/BA, NIRE 29205368713, no ato representado pelo sócio administrador qualificado no título, **o imóvel objeto da presente matrícula**, pelo preço de **R$ 125.000,00** (cento e vinte e cinco mil reais), pago à vista em moedas correntes do País, pelo qual deu o vendedor plena quitação. Avaliação do fisco municipal de R$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais) e ITBI recolhido no valor de R$ 4.320,00 (quatro mil trezentos e vinte reais) recolhido através da guia DAM 15390193, pago em 21/06/2023 em favor do município de Alagoinhas/BA. Emitida a DOI. Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de bens – CNIB da parte alienante negativa: QUINTA DAS LAGOAS II EMPREENDIMENTO SPE LTDA (CNPJ 21.844.205/0001-23) - 7d03.18b8.a8b9.5f6c.a913.2e8f.ab42.2a6c.3c3d.d16a. DAJE 1973/002/063599. Selo 1973.AB084003-9. Código de Verificação: A7GD0OB8S0. Valor das Custas: R$ 1.015,78, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos R$ 490,62; Taxa Fiscal R$ 348,41; FECOM R$ 134,08; PGE R$ 19,50; FMMPBA R$ 10,16; Def. Pública R$ 13,01. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 06 de julho de 2023. Karoline Sales Monteiro Cabral, Oficiala de registro.

Continua no Verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ons.org.br/validate/XW89Q-BEP4T-5WXRX-QS55S.
928521031016170312

R-2/20.658 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – protocolo 84079, em 07/11/2023 - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 0010397943, datada de 26 de outubro de 2023, com vencimento para o dia 26 de outubro de 2043, no valor de R$ 283.800,00, tendo como **EMITENTE – ROBISON COSTA SANTOS**, nacionalidade brasileira, prestador de serviços, solteiro, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG nº 716061651 – SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº 006.835.885-75, residente e domiciliado na Rua Rita Nuno, nº 67, Fundos, Uruguai, em Salvador/BA; e como **GARANTIDOR – JMV HOLDING LTDA (CNPJ/MF: 47.361.550/0001-08)**, mencionado e qualificado no R-1/20.658 desta matrícula, procede-se ao presente registro para constituir a **propriedade fiduciária sobre o imóvel desta matrícula** para garantia do pagamento da dívida, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, pelo qual o GARANTIDOR, mencionado acima, **aliena ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, inscrito no CNPJ/MF: 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2235 e 2041, CEP: 04543-011, São Paulo-SP, neste ato representado por Daniela Santos Brito (gerente select – CPF: 009.596.605-69) e Luciana Almeida dos Santos (Gte. Relac. Van Gogh - CPF:786.760.885-00), na forma do seu estatuto social e procuração lavrada na data de 16/01/2023, às fls. 11 do livro nº 11.428, perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, substabelecimento de procuração lavrado na data de 14/02/20223, às fls. 098/101 do Livro 2878, perante o 10º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, e substabelecimento de procuração lavrado na data de 24/05/20223, às fls. 035/037 do Livro 2893, perante o 10º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, designado SANTANDER, **em caráter fiduciário o imóvel objeto da presente matrícula,** sendo o imóvel avaliado pelo valor de R$ 473.000,00, e o valor da dívida de R$ 283.800,00. Tudo e tudo mais na via da cédula arquivada em cartório. DAJE principal nº 1973/002/069946 e DAJE complementar nº 1973/002/070345, Valor das Custas: R$ 2.466,86, correspondente ao somatório dos seguintes valores: Emolumentos R$ 1.191,49; Taxa Fiscal R$ 846,13; FECOM R$ 325,62; PGE R$ 47,36; FMMPBA R$ 24,67; Def. Pública R$ 31,59. Selo 1973.AB090224-7, Código de Validação: 1FLN763UU5. O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas/BA, 21 de novembro de 2023. Lorena Silva Miranda, Suboficial ____.

AV-3/20658 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Prenotação nº 89.364, de 21/03/2025 – Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento, datado de 16 de setembro de 2025, apresentado pelo credor fiduciário, que requereu a intimação do devedor fiduciante **ROBISON COSTA SANTOS**, já qualificado e do garantidor (prorietário) **JMV HOLDING LTDA**, já qualificada, 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, **BANCO SANTANDER(BRASIL) S.A**, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, brasileira, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, 2235, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, SP, neste ato representada(o) **RICARDO RAMOS BENEDETTI**, CPF nº 271.046.898-00, brasileiro; casado, por meio da procuração pública lavrada no Livro 11717, fls. 849, em 19/11/2024 no 9º Tabelião de Notasda de São Paulo/SP. Pago o ITBI. Avaliação do fisco municipal de R$318.941,84. 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$473.000,00. Emitida a DOI por esta Serventia. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome do alienante com resultado negativo Código Hash: jabji66ccz. DAJE: 1973.002.141330. Selo sob nº 1973.AB148443-0, Código de Validação: FU0TO43CF. Valor das Custas: R$ 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$ 52,06. Def. Pública: R$ 40,67.O referido é verdade e dou fé. Alagoinhas, BA, 03 de outubro 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: TBSBE-DT6H6-NJWSN-KGZV5.

Continua no verso

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/XW89Q-BEP4T-5WXRX-QS55S.
528203101025161703222

matrícula **20658** | 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 20658**, 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, 03 de outubro de 2025. Protocolo nº 52852. DAJE: 1973.002.141329

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

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1973.AB148552-6
QLU6GAL6H6
Consulte
www.tjba.jus.br/autenticidade



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YW89Q-BEP4T-5WXRX-QS55S.

EM BRANCO

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YW89Q-BEP4T-5WXRX-QS55S.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: YW89Q-BEP4T-5WXRX-QS55S

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/YW89Q-BEP4T-5WXRX-QS55S

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/YW89Q-BEP4T-5WXRX-QS55S.