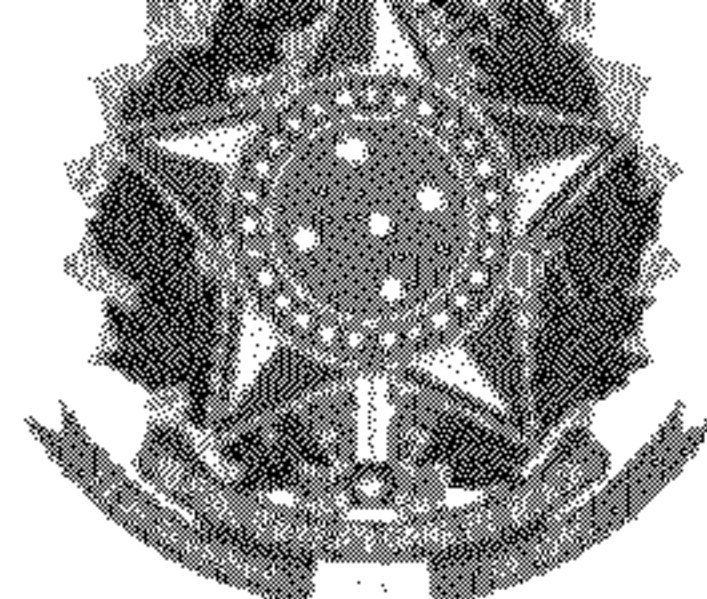




Circunscrição de Bom Jesus da Lapa/BA
Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas
João Henrique Silveira Leite – Oficial de Registro Interino

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR CNM: 132993.2.0039751-84

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada que, consultando o arquivo e o sistema informatizado deste Ofício de Registro de Imóveis de Bom Jesus da Lapa/BA, encontrei o registro da Matrícula abaixo descrita:

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BOM JESUS DA LAPA – BA

MATRÍCULA

-39.751-

FICHA

-1-Frente-

Bom Jesus da Lapa: 21 de julho de 2022.



IMÓVEL: Lote urbano, zona urbana, localizado na Avenida Duque de Caxias, nº predial 56, Centro, no município de BOM JESUS DA LAPA/BA, medindo 4,26 m (quatro metros e vinte e seis centímetros) de frente, 5,85 m (cinco metros e oitenta e cinco centímetros) de fundo, 16,72 m (dezesseis metros e setenta e dois centímetros) do lado direito, 17,28 m (dezessete metros e vinte e oito centímetros) do lado esquerdo, medindo uma área total de **73,18 m² (setenta e três metros e dezoito centímetros quadrados)**, perfazendo um perímetro de **44,11 m (quarenta e quatro metros e onze centímetros)**, com as seguintes confrontações: na **Frente**, com a Avenida Duque de Caxias; do **Lado Direito**, com o lote urbano de inscrição imobiliária nº 0033.00060.0000 (CNS 13.299-3); do **Lado Esquerdo**, com o lote urbano de inscrição imobiliária nº 0033.00048.0000 (CNS 13.299-3); e, no **Fundo**, com o lote urbano de inscrição imobiliária nº 0042.00047.0000 (CNS 13.299-3).

Descrição da poligonal: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -M-0001, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, *DATUM* - SIRGAS2000. MC-45°W, de coordenadas N 8.533.989,459 m e E 671.173,743m: deste segue confrontando com o LOTE URBANO de inscrição imobiliária nº 0033.00060.0000 (CNS 13.299-3), com azimute de 126°49'48" por uma distância de 10,47m até o vértice -M0002, de coordenadas N 8.533.983,184m e E 671.182,122m; deste segue confrontando com o LOTE URBANO de inscrição imobiliária nº 0033.00060.0000 (CNS 13.299-3), com azimute de 136°57'37" por uma distância de 6,25m até o vértice -M-0003. de coordenadas N 8.533.978,618m e E 671.186,386m; deste segue confrontando com o LOTE URBANO de inscrição imobiliária nº 0042.00047.0000 (CNS 13.299-3), com azimute de 227°39'47" por uma distância de 2,90m até o vértice -M0004, de coordenadas N 8.533.976,668m e E 671.184,246m; deste segue confrontando com o LOTE URBANO de inscrição imobiliária nº 0042.00047.0000 (CNS 13.299-3), com azimute de 155°04'17" por uma distância de 1,49m até o vértice -M-0005. de coordenadas N 8.533.975,314m e E 671.184,875m; deste segue confrontando com o LOTE URBANO de inscrição imobiliária nº 0042.00047.0000 (CNS 13.299-3), com azimute de 237°32'17" por uma distância de 1,46m até o vértice -M0006, de coordenadas N 8.533.974,531m e E 671.183,643m; deste segue confrontando com o LOTE URBANO de inscrição imobiliária nº 0033.00048.0000 (CNS 13.299-3), com azimute de 321°49'34" por uma distância de 6,71m até o vértice -M-0007, de coordenadas N 8.533.979,802m e E 671.179,499m: deste segue confrontando com o LOTE URBANO de inscrição imobiliária nº 0033.00048.0000 (CNS 13.299-3), com azimute de 306°56'35" por uma distância de 10,57m até o vértice -M0008, de coordenadas N 8.533.986,153m e E 671.171,053m: deste segue confrontando com a AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, com azimute 39°07'52" por uma distância de 4,26m até o vértice -M-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro de 44,11 m. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U.T.M., referenciadas ao Meridiano Central n° 45 WGr, tendo como *Datum* o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distancias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U.T.M. *****

continua no verso

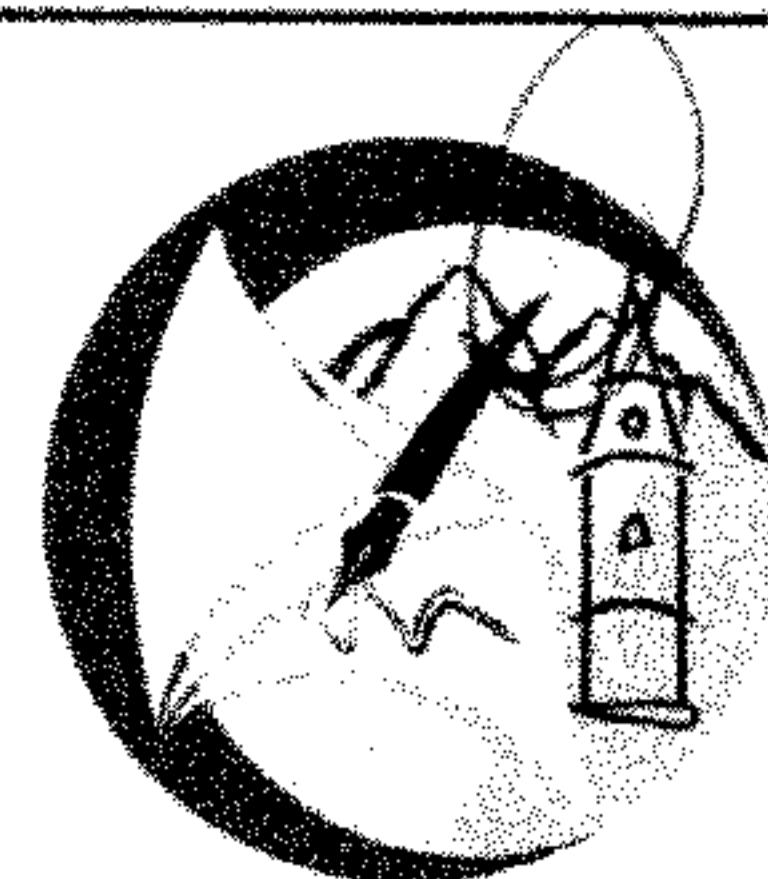
-1vº-



continua na ficha nº 2

Livro Nº 2
REGISTRO GERAL

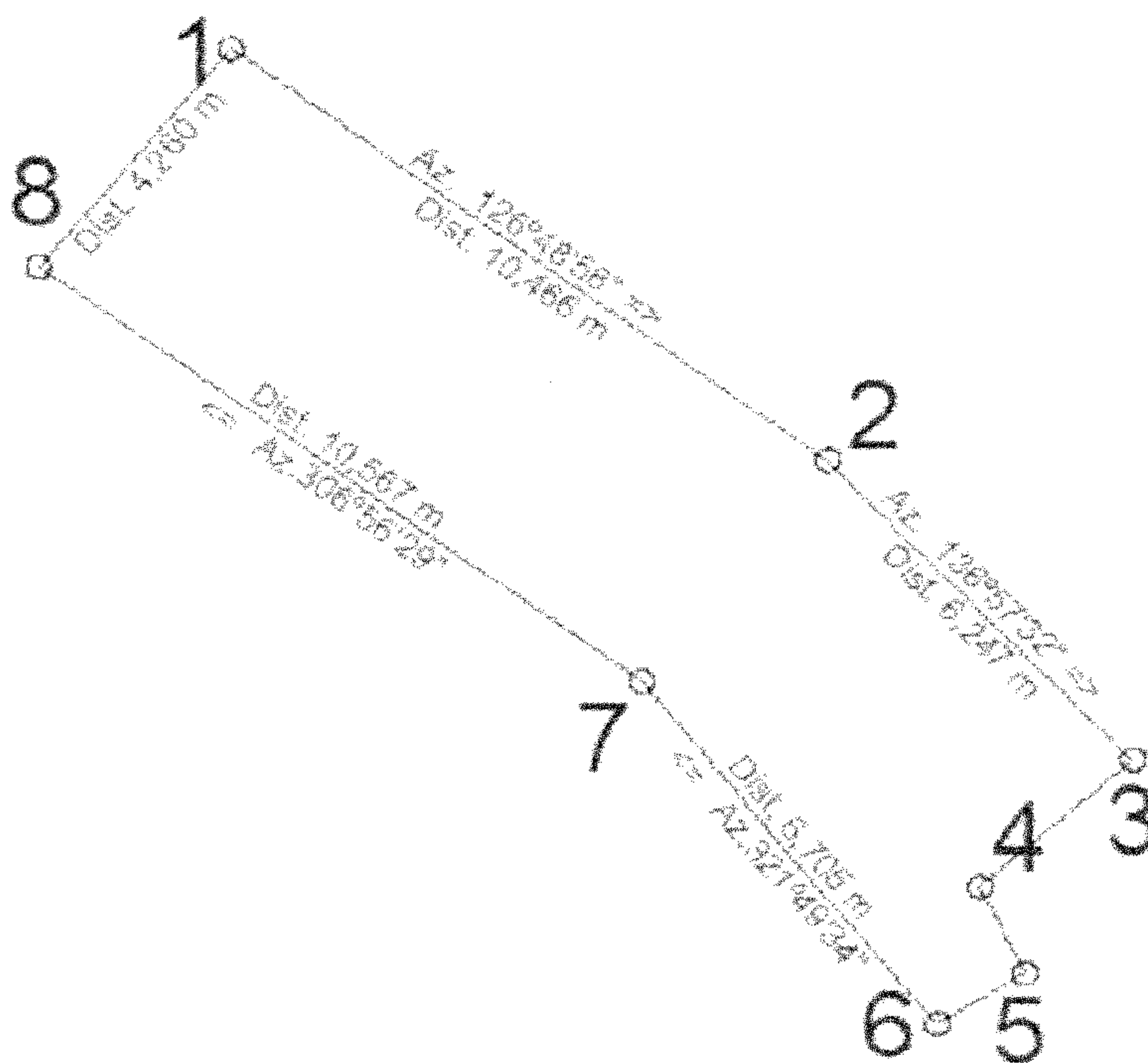
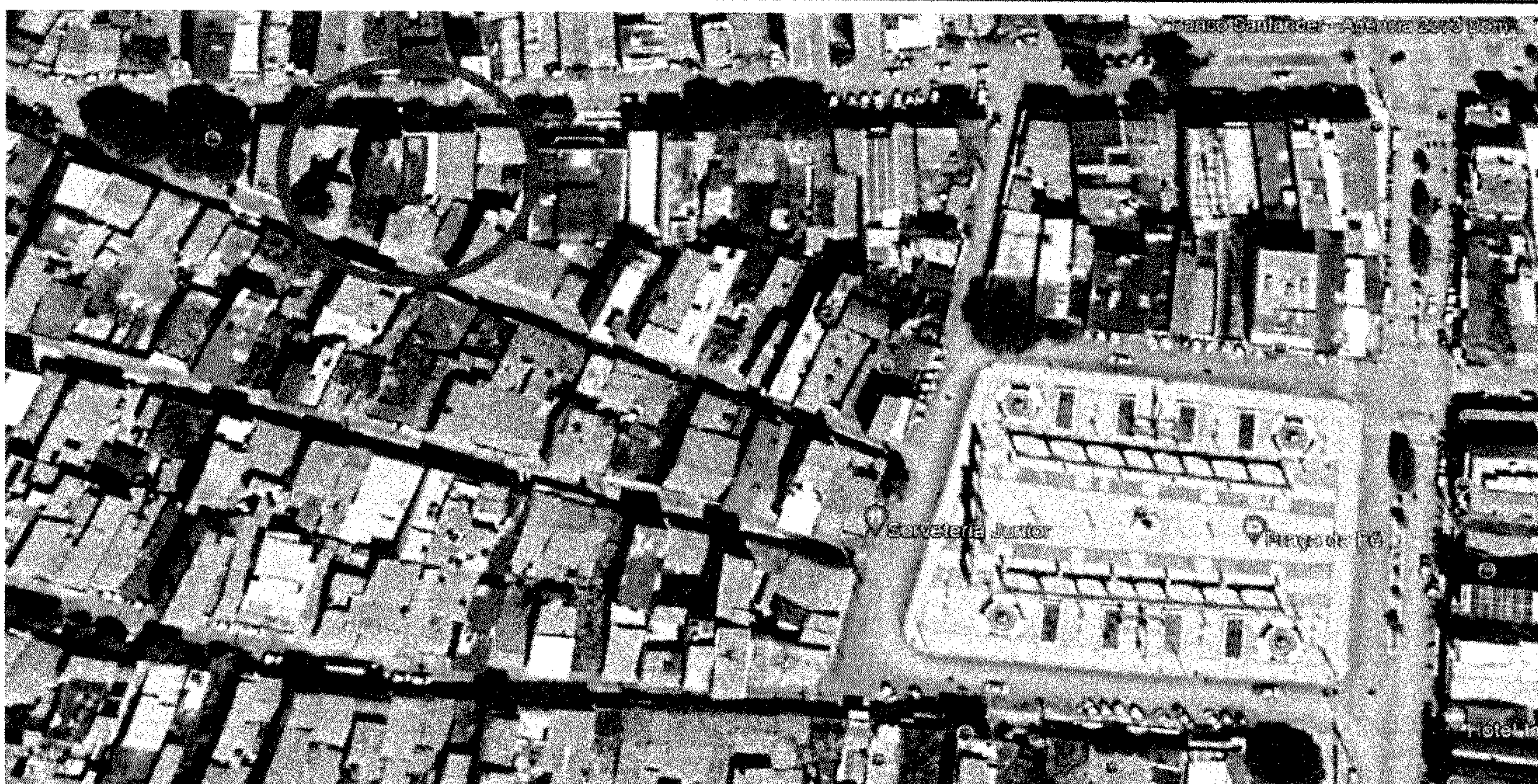
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BOM JESUS DA LAPA – BA



MATRÍCULA
-39.751-

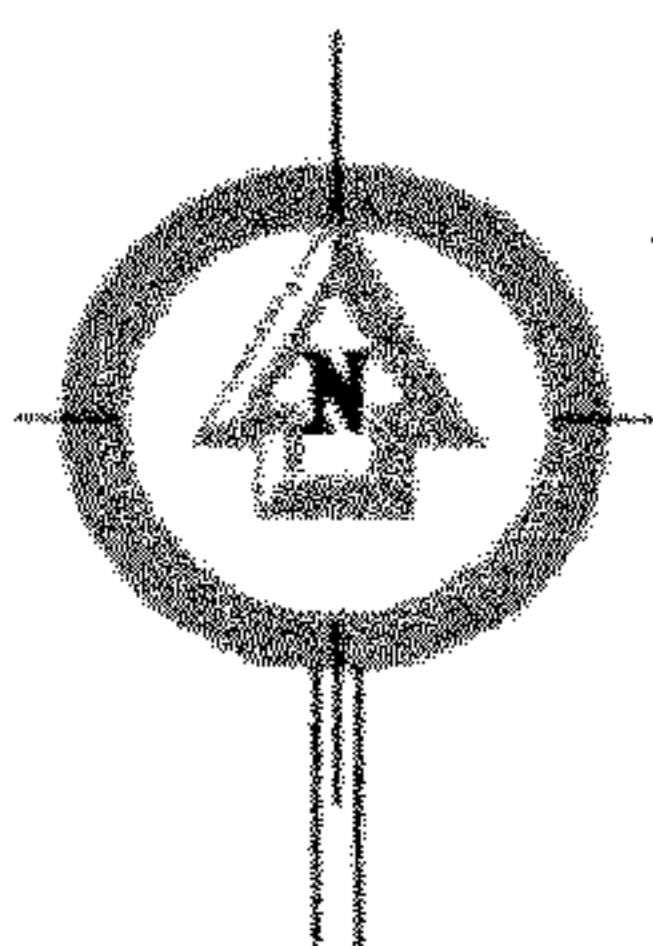
FICHA
-2-Frente-

Bom Jesus da Lapa: 21 de julho de 2022.



continua no verso

-2vº-



AV. DUQUE DE CAXIAS.

INSCRIÇÃO : 0033.00060.0000

⊕ -M-0001

ENNIO FRANCLIN RODRIGUES DE SOUZA

INSCRIÇÃO : 0033.00056.0000

INSCRIÇÃO : 0033.00048.0000

⊕ -M-0008

⊕ -M-0002

⊕ -M-0007

INSCRIÇÃO : 0042.00047.0000

⊕ -M-0003

⊕ -M-0004

⊕ -M-0005

⊕ -M-0006

SEM BENFEITORIA.

Cadastro Imobiliário: Inscrição imobiliária urbana nº 0033.00056.0000.

Título anterior: Escritura pública de compra e venda s/n, fls. 169, Livro nº 124, lavrada Tabelionato de Notas de Bom Jesus da Lapa/BA, em 29/09/2016 (R-2 – 13.769).

PROPRIETÁRIO: ENNIO FRANCLIN RODRIGUES DE SOUZA, brasileiro, corretor de imóveis, natural de Bom Jesus da Lapa/BA, nascido em 15/10/1980, filho de Tenilson Ribeiro de Souza e de Rita de Cáscia Sales Rodrigues, portador da carteira de identidade (RG) nº 0672172062, expedida pela SSP/BA em 29/09/2004, inscrito no CPF sob nº 801.714.195-53, e seu cônjuge, ROMÉLIA MARIA DE ALMEIDA SOUZA, brasileira, autônoma, natural de Bom Jesus da Lapa/BA, nascida em 28/04/1980, filha de Alvino Florêncio de Almeida e de Maria Angélica de Souza Almeida, portadora da carteira de identidade (RG) nº 09.380.253-68, expedida pela SSP/BA em 13/08/2014, inscrita no CPF sob nº 001.372.925-03, casados entre si pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, conforme assento de casamento sob nº 5.017, fls. 020, do Livro B-13, registrado no Registro Civil das Pessoas Naturais de Bom Jesus da Lapa/BA, em 22/12/2000 (matrícula nº 012690 01 55 2000 2 00013 020 0005017 03), residentes e domiciliados

continua na ficha nº 3

Livro Nº 2**REGISTRO GERAL**

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BOM JESUS DA LAPA – BA

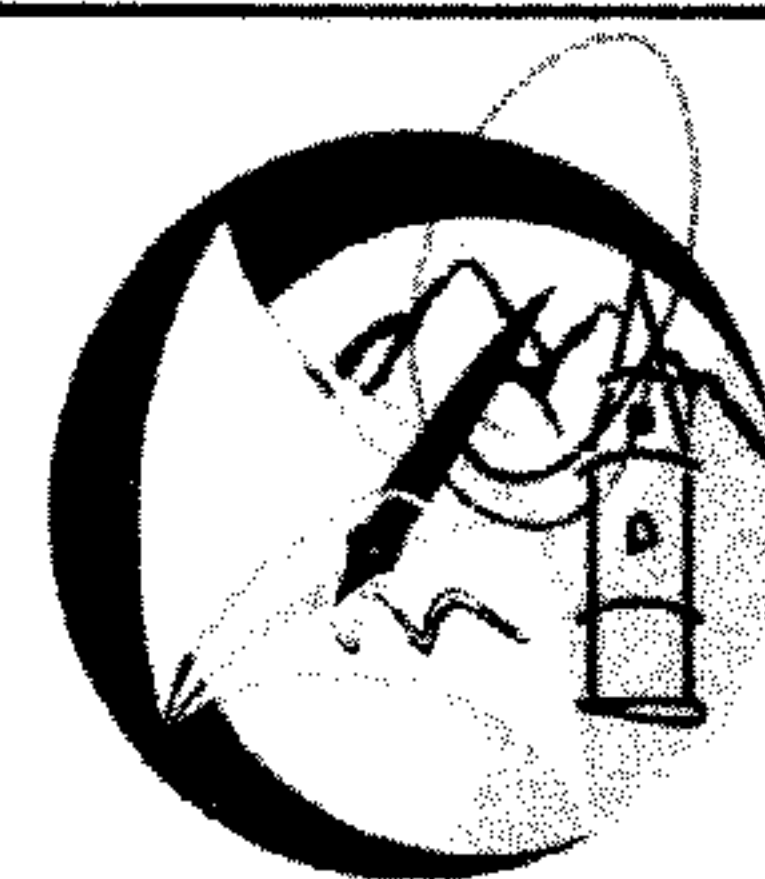
MATRÍCULA

-39.751-

FICHA

-3-Frente-

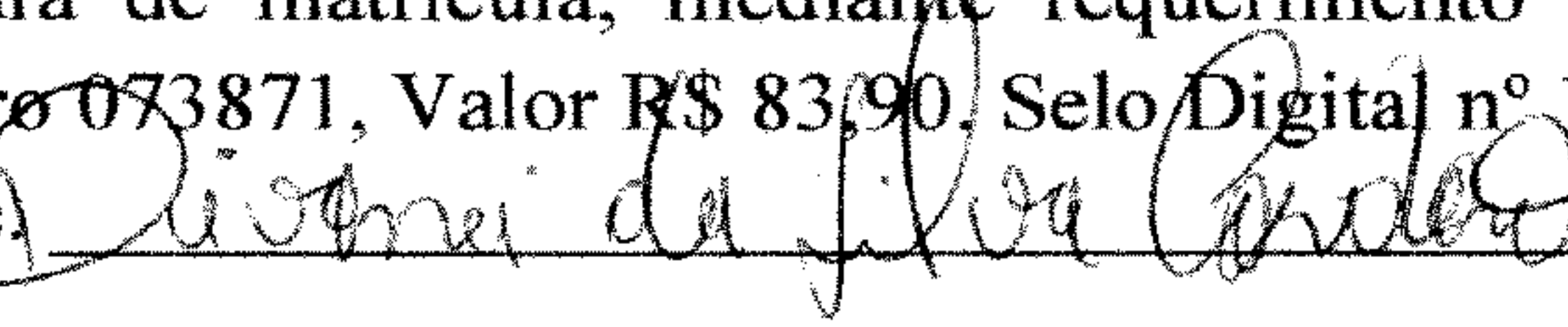
Bom Jesus da Lapa: 21 de julho de 2022.



na Avenida Duque de Caxias, nº 56, Centro, no município de Bom Jesus da Lapa/BA.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 13.769.**PROTOCOLO:** Prenotação nº 52.110, datado de 15/07/2022.

Abertura de matrícula, mediante requerimento do interessado. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 073871, Valor R\$ 83,90. Selo Digital nº 1373.AB080956-5.

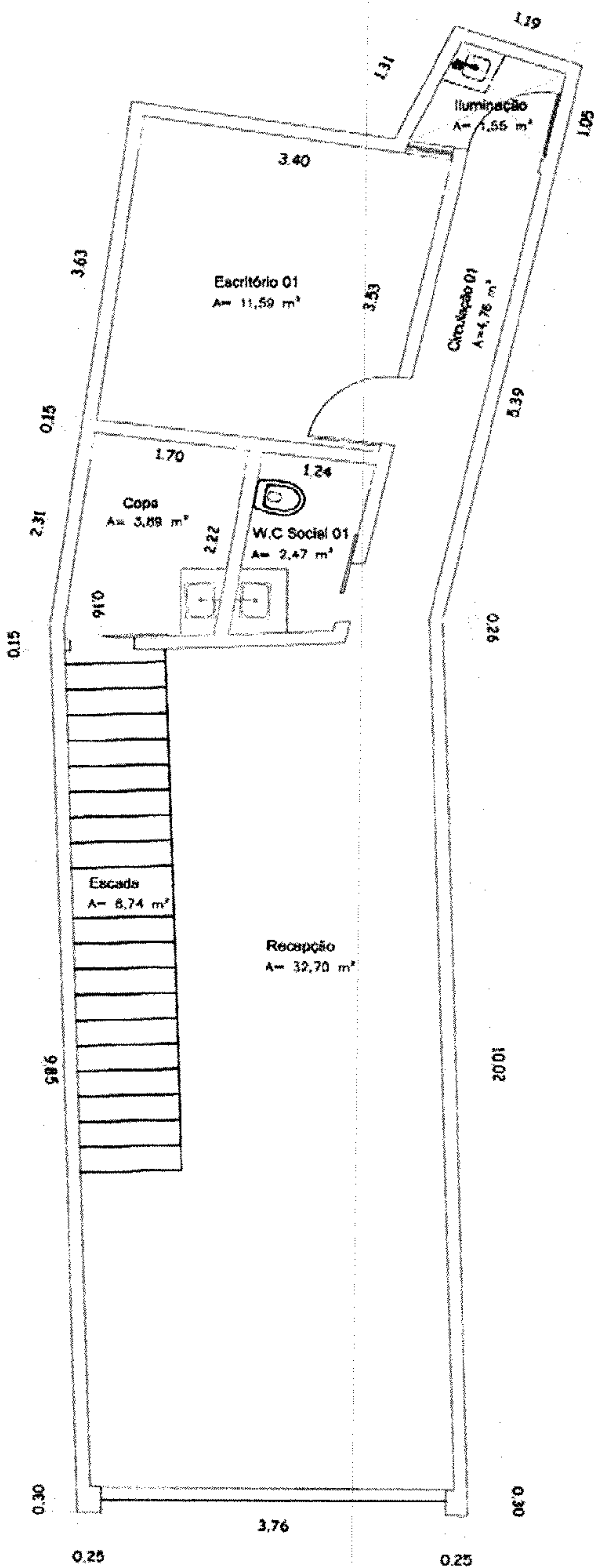
Dou fé.  Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.**AV-1 – 39.751.** Bom Jesus da Lapa/BA, 22 de julho de 2022. **Construção de Benfeitoria.**

Nos termos do requerimento firmado em Bom Jesus da Lapa/BA, datado de 30/06/2022, promove-se a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula ocorreu a **construção da benfeitoria** seguinte: **Prédio comercial, edificado em alvenaria de blocos cerâmicos e estrutura de concreto armado, sendo revestida com telhas de fibrocimento de alvenaria tipo plan, com a seguinte descrição:**

Pavimento Térreo	Área
1 (uma) recepção	32,70 m ²
1 (uma) escada	6,74 m ²
1 (uma) copa	3,89 m ²
1 (um) banheiro social	2,47 m ²
1 (um) escritório	11,59 m ²
1 (uma) área de circulação	4,76 m ²
2º Pavimento	Área
1 (um) escritório	16,81 m ²
1 (um) escritório	8,15 m ²
1 (um) escritório	13,00 m ²
1 (um) banheiro social	3,40 m ²
1 (uma) área de circulação	9,44 m ²
1 (uma) escada	6,74 m ²
3º Pavimento	Área
1 (um) escritório	15,16 m ²
1 (um) escritório	9,71 m ²
1 (um) banheiro social	3,34 m ²
1 (uma) área de circulação	6,74 m ²
Área Total Construída	213,12 m²

continua no verso

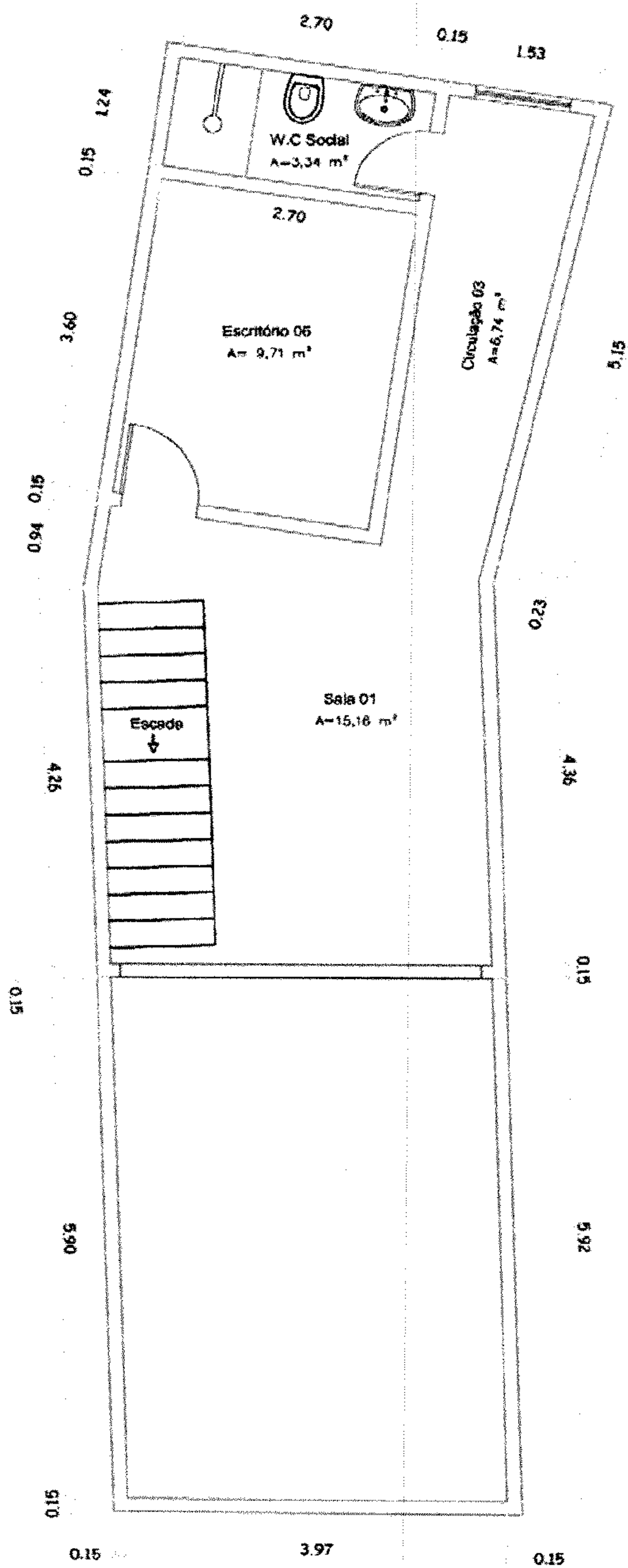
-3vº-



Planta Baixa - Térreo

continua na ficha nº 4

-4vº-

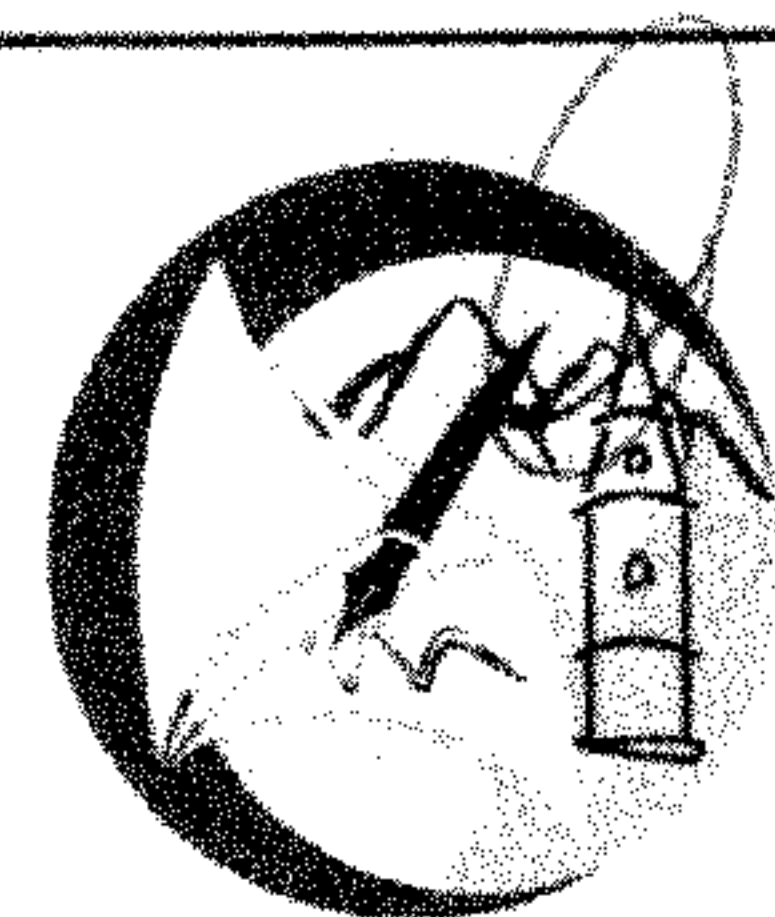


Planta Baixa - 2º Pavimento

continua na ficha nº 5

Livro Nº 2
REGISTRO GERAL

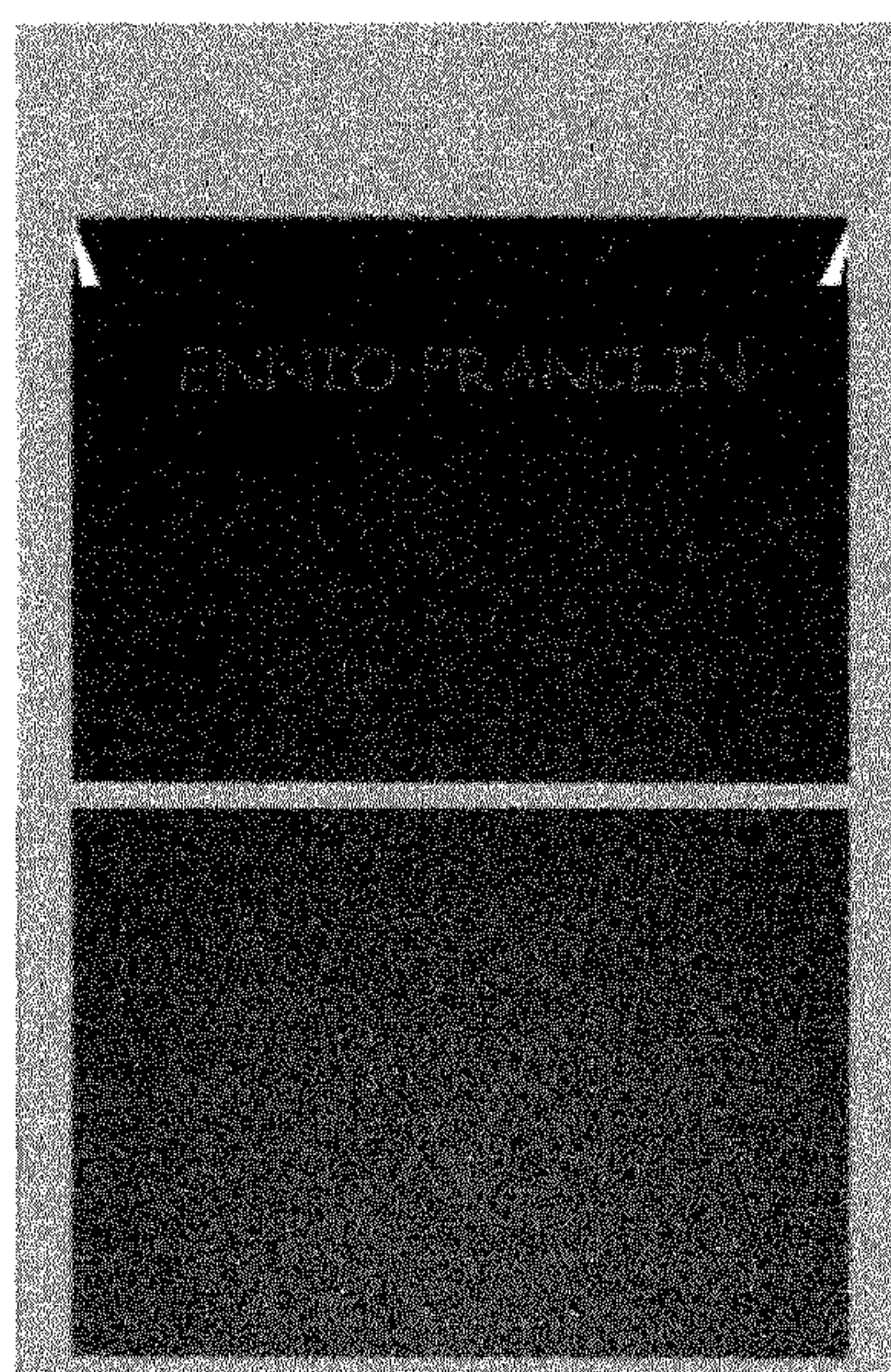
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BOM JESUS DA LAPA – BA



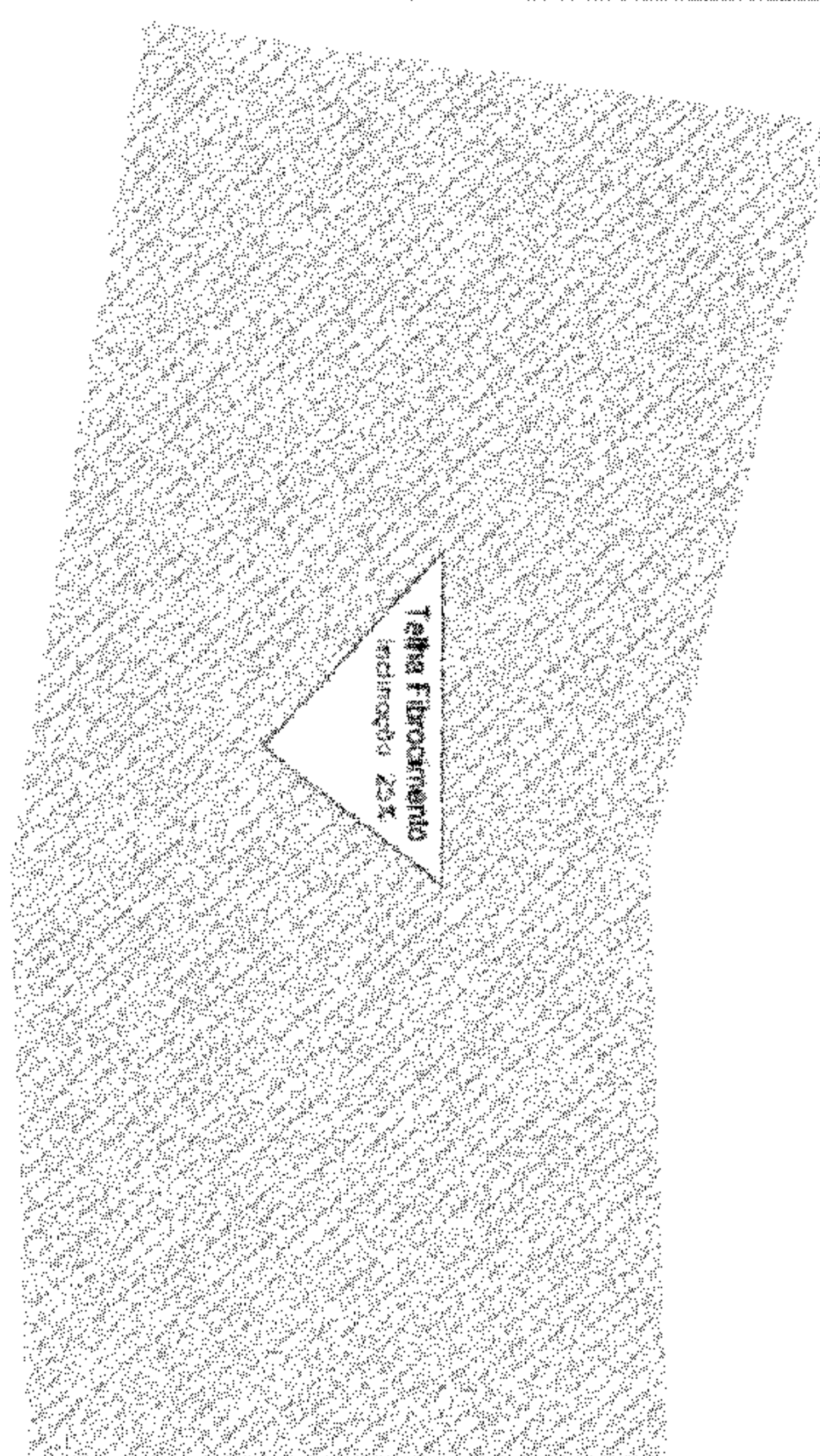
MATRÍCULA
-39.751-

FICHA
-5-Frente-

Bom Jesus da Lapa: 22 de julho de 2022.



Fachada

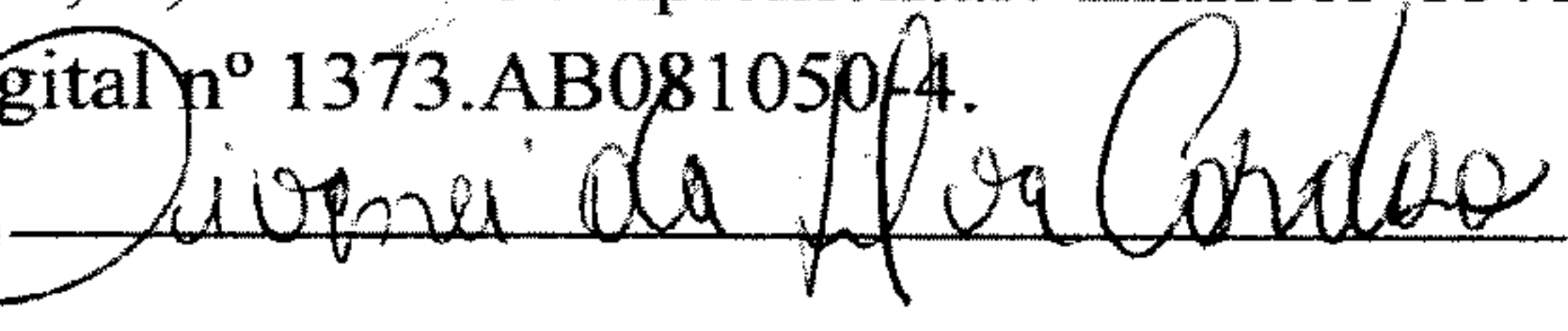


Telhado

continua no verso

-5vº-

Declarações e documentos: **a)** Valor de avaliação: R\$ 304.054,04 (trezentos e quatro mil, cinquenta e quatro reais e quatro centavos), conforme certidão narrativa nº 00334/2022, expedida pelo Setor de Infraestrutura e Serviços Públicos, Fiscalização de Obra e Postura do Município de Bom Jesus da Lapa/BA, datada de 25/02/2022. **b)** Projeto arquitetônico residencial aprovado pelo Setor de Infraestrutura e Serviços Públicos, Fiscalização de Obra e Postura do Município de Bom Jesus da Lapa/BA em 04/03/2022, assinado por responsável técnico habilitado. **c)** Certidão Narrativa nº 00334/2022, datada de 25/02/2022, expedida pelo Setor de Infraestruturas e Obras da Prefeitura Municipal de Bom Jesus da Lapa/BA, substitutiva do alvará de construção e da carta de habite-se, atestando-se tratar de benfeitoria construída há mais de 5 (cinco) anos, tendo decorrido o prazo decadencial para apuração de créditos relacionadas a obras de construção civil, conforme previsto na Legislação Tributária (art. 173, do Código Tributário Nacional, c/c art. 390 da Instrução Normativa RFB nº 971 de 13 de novembro de 2009). **d)** Não foi apresentada a Certidão Negativa do INSS, tendo sido declarado pelo interessado a sua dispensa (art. 1.255 e 1.295, §§ 1º e 2º, do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia; STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI nº 173-6/DF; STF, Ação Direta de Inconstitucionalidade - ADI nº 394-1/DF; e, CNJ, Pedido de Providências - PP nº 0001230.82.2015.2.00.0000). **e)** Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº BA20210693572, emitida em 27/12/2021, por Jorge Paulo Silva Magalhães Júnior, engenheiro civil, CPF 047.651.235-29, inscrito no CREA/BA sob nº 051733766-5, registrado no RNP nº 0517337665. Protocolo nº 51.398, datado de 18/05/2022. DAJE: Emissor 9999, Série 029, Número 149678, Valor R\$ 58,90; e, DAJE Complementar: Emissor 1373, Série 002, Número 073178, Valor R\$ 2.270,52. Selo Digital nº 1373.AB081050-4.

Dou fé.  Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.

R-2 – 39.751. Bom Jesus da Lapa/BA, 23 de dezembro de 2022. **Alienação Fiduciária.**

Devedor(es) Fiduciante(s): ENNIO FRANCLIN RODRIGUES DE SOUZA e ROMÉLIA MARIA DE ALMEIDA SOUZA, já qualificado(s).

Credor(es) Fiduciário(s): **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima de capital aberto, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 2.235 e 2.041, Bairro Vila Nova Conceição, no município de São Paulo/SP.

Nos termos do(a) Cédula de Crédito Bancário nº 0010348281, firmado(a) em São Paulo/SP em 09/12/2022, o(s) Devedor(es) Fiduciante(s) deu(ram) em **alienação fiduciária** o imóvel objeto desta matrícula, em favor do(s) Credor(es) Fiduciário(s), como garantia da obrigação abaixo descrita.

Elementos constantes do título: **a)** Valor do negócio jurídico: **R\$ 534.065,51 (quinhentos e trinta e quatro mil, sessenta e cinco reais e cinquenta e um centavos).** **b)** Forma de pagamento: número de parcelas/prazo: 240 (duzentos e quarenta parcelas); periodicidade das parcelas: mensais; valor estimado da parcela: R\$ 7.843,63; capitalização de juros: mensal; data de vencimento da 1ª parcela: 09/02/2023; data vencimento da última parcela: 09/12/2042; Imposto sobre operações financeiras - IOF: R\$ 17.971,22. **c)** Encargos financeiros: juros remuneratórios à taxa efetiva de 1,3500% ao mês; 17,4587% ao ano; encargos moratórios: juros 1% ao mês; multa 2%; Custo Efetivo Total - CET: 18,07% ao ano. **d)** Outros elementos do negócio jurídico: Praça de pagamento: São Paulo/SP. Valor

continua na ficha nº 6

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR SEM A ANÁLISE DO ÔNUS

CERTIFICO que, conforme disposto no art. 19, § 11, da Lei nº 6.015/1973, "No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)". Com efeito, a presente certidão de inteiro teor é válida como certidão de ônus, nos termos da legislação acima, contudo, CERTIFICO que o ônus NÃO foi analisado.

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

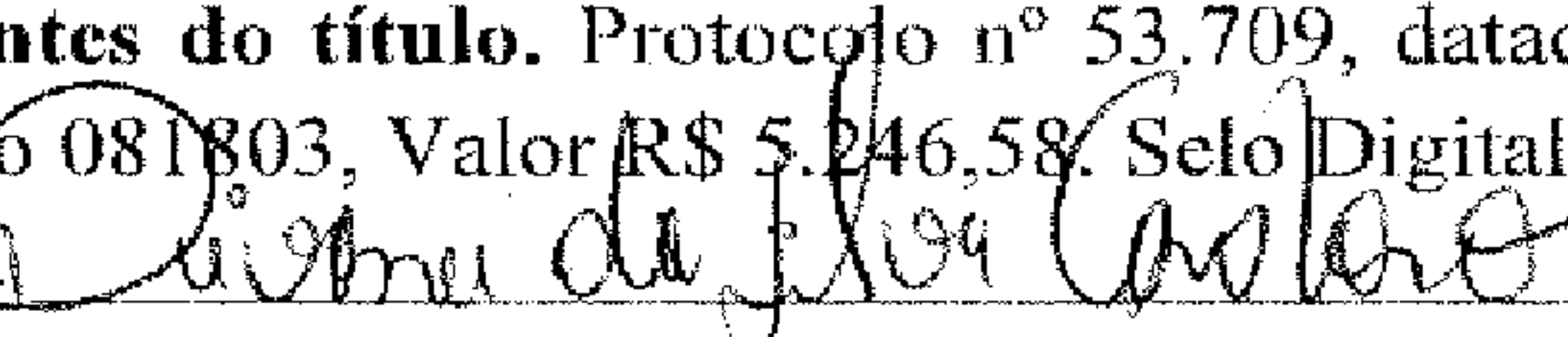
BOM JESUS DA LAPA – BA

-39.751-

-6-Frente-

Bom Jesus da Lapa: 23 de dezembro de 2022.

de avaliação do imóvel: R\$ 900.000,00. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 900.000,00. Prazo de carência para expedição intimação: 30 (trinta) dias. **Demais elementos constantes do título.** Protocolo nº 53.709, datado de 19/12/2022. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 081803, Valor R\$ 5.246,58. Selo Digital nº 1373.AB088108-8.

Dou fé.  Divanei da Silva Cardoso, Escrevente Autorizada.

AV-3 39.751. Bom Jesus da Lapa/BA, 08 de junho de 2026. **Consolidação da Propriedade Fiduciária.**

Nos termos do requerimento firmado em São Paulo/SP, em 29/04/2026, assinado digitalmente na mesma data, instruído com a Certidão de Transcurso do Prazo Sem Purgação da Mora expedida em 28/04/2026, promove-se a presente averbação para constar a **consolidação da propriedade fiduciária** do imóvel desta matrícula em nome do(s) Credor(es) Fiduciário(s), que promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nos termos do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Fica cancelada a alienação fiduciária constante do R-2. Valor do imóvel atribuído pela Fazenda Pública: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais). Valor do ITBI: R\$ 27.000,00. Protocolo nº 24.283, datado de 08/06/2026. DAJE: Emissor 1373, Série 002, Número 150220, Valor R\$ 71,52; e, DAJE Complementar: Emissor 1373, Série 002, Número 150344, Valor R\$ 9.484,08. Selo Digital nº 1373.AB154434-4.

Dou fé. Assinado eletronicamente (registrodeimoveis.org.br): Código de validação: QX9T2-4CEWD-8756F-8573Y. Divanei da Silva Cardoso, 2ª Oficial Substituta.

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS
E PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE BOM JESUS DA LAPA/BA
CERTIDÃO**

CERTIFICO que a presente certidão é autêntica e extraída do original arquivado em cartório, nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

COMARCA DE BOM JESUS DA LAPA - BA

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1373.AB154643-6
P866SLZ0IR
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade



Título(s) contraditório(s) prenotado(s): protocolo N. 59771 em 17/01/2025, protocolo N. 62758 em 11/12/2025.

Emolumentos: R\$ 57,37 Fiscal: R\$ 40,74 Fecom: R\$ 14,49 Defensoria: R\$ 1,52 PGE: R\$ 2,28 FMMPBA: R\$ 1

Total: R\$ 118,78 Daje: 1373-002-151592

Pag.: 011/011

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:51:54 horas do dia 11/06/2026.

O prazo de validade desta certidão é de 30(trinta) dias.

Portaria Conjunta nº CGJ/CCI-008/2020.

Pedido Nº 54630



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DTU4T-C7J5R-5NX6H-6QBSN

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

Mylena Pereira Silva (CPF 030.989.265-11)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/DTU4T-C7J5R-5NX6H-6QBSN>

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

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