



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
Data: 19/07/2022

Nº de ordem: **38.756**

Ficha: **01F**

FICHA
01F

MATRÍCULA Nº **38.756**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

O imóvel se compõe de uma **CASA RESIDENCIAL**, com área construída de **176,60m²**, edificada sob o **LOTE URBANO Nº 14-B DA QUADRA 77**, medindo 10,00 metros de frente e fundo por 38,00 metros de comprimento nas laterais limitando-se: frente para a Travessa sem denominação, fundo com o lote 12, lateral direita com o lote 14-A e lateral esquerda com o lote 15, perfazendo uma área total de **380,00m²**, situada no **LOTEAMENTO JARDIM PARAÍSO**, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **HABITE-SE nº: 3633/2012**, datado de 27 de março de 2012. **PROPRIETÁRIO: JURGEN EPP**, brasileiro, divorciado, administrador, portador da carteira de identidade RG nº 40068627 - SSP/PR e do CPF nº 820.030.259-87, residente e domiciliado na Avenida Paraíso, quadra 77, lote 14-B, Jardim Paraíso em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **FORMA DO TÍTULO**: contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966 nº 1.4444.0164285-5, datado de 27 de novembro de 2012. **REGISTRO ANTERIOR**: Registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas do 2º Ofício de Barreiras - Bahia, no Livro "2" de Registro Geral sob nº **R-3-22.077** em 17 de dezembro de 2012. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Adrielli A. Oliveira. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FFK9K-LRSW8-P3DUD-YQELP>. Prenotação nº 29218 - Matrícula transferida por conveniência do serviço nos termos do art. 176, § 14, da Lei 6.015/73.

"AV-1-38.756" - Prenotado em 13/07/2022 sob número 29218. **INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA**. Certifico e dou fê 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 **07059.00081.001**. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 19 de julho de 2022. DAJE 3494/002/151362. 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 Luiz F. Flauzino. Extratado por Adrielli A. Oliveira. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FFK9K-LRSW8-P3DUD-YQELP>.

"R-2-38.756" - Prenotado em 13/07/2022 sob número 29218. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: JURGEN EPP**, brasileiro, divorciado, agricultor, portador da cédula de identidade RG nº 40068627 SSP/PR (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrito no CPF/MF sob o nº 820.030.259-87, residente e domiciliado na Rua C, nº 154, Quadra 05, Lote 53, Condomínio Pedra do Sonho, bairro Jardim Paraíso, CEP: 47.850-000, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, com endereço eletrônico não declarado. **ADQUIRENTE: SIDNEI FARIAS FRAGA**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 16.050.514-38 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob o nº 694.413.329-68, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, em 25/04/2003, com **ANDRESSA HAMERMULLER FRAGA**, brasileira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 875566 SSP/TO (extraído da Carteira Nacional de Habilitação), inscrita no CPF/MF sob o nº 026.671.739-02, conforme Certidão de Casamento expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da Comarca de Palmas - Tocantins, sob matrícula nº 12670601552003200009086000238039, residentes e domiciliados na Rua Cajueiro, s/n. Quadra 16, Lote 20, bairro Tropical Ville, CEP: 47.850-000, 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 56-D, fls. 110 a 111, nº de ordem 6617, em 07 de julho de 2022. **VALOR DA TRANSAÇÃO: R\$ 610.000,00** (seiscentos e dez mil reais). **AVALIAÇÃO FISCAL**: R\$ 382.000,00 (exercício fiscal de 2018), avaliado na atualidade em R\$

Continua no verso.

FICHA
01V

MATRÍCULA Nº 38.756

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

421.804,00. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV recolhido no valor de R\$ 3.820,00, através da Guia de Informação nº 34360/2018. **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, 19 de julho de 2022. DAJE 3494/002/151262 - 3494/002/151361. Emolumentos R\$ 2.534,10 - Taxa de Fiscal R\$ 1.799,58 - FECOM R\$ 692,55 - Def. Pública R\$ 67,16 - PGE R\$ 100,73 - FMMPBA R\$ 52,46 - Valor Total R\$ 5.246,58. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Adrielli A. Oliveira. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/FFK9K-LRSW8-P3DUD-YQELP>.

"AV-3-38.756" - Prenotado em 21/09/2022 sob o número 30686. **AVERBAÇÃO - NÚMERO DE PORTA.** Certifico e dou fê que, conforme requerimento datado de 23 de setembro de 2022, instruído de Certidão Negativa de Débitos, emitida pela Prefeitura Municipal de Luís Eduardo Magalhães - Bahia em 21/09/2022, promove-se a presente averbação para ACRESCENTAR o número de porta do imóvel, passando o endereço a ser o seguinte: **CASA RESIDENCIAL**, situada na Travessa Sem Denominação, nº 81, situada em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. O perímetro, limites e confrontações do imóvel permanecem os mesmos. 26 de setembro de 2022, Luís Eduardo Magalhães - Bahia. DAJE 3494/002/158675. Emolumentos R\$ 33,81 - Taxa de Fiscal R\$ 24,01 - FECOM R\$ 9,24 - PGE R\$ 1,34 - Def. Pública R\$ 0,90 - FMMPBA R\$ 0,70 - Valor Total R\$ 70,00. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Jônatas Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M2Q2B-FF7NB-JWY9Y-UVDCD>.

"R-4-38.756" - Prenotado em 21/09/2022 sob o número 30686. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTES:** **SIDNEI FARIAS FRAGA**, brasileiro, comerciante, e sua mulher **ANDRESSA HAMERMULLER FRAGA**, brasileira, comerciante, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 25/04/2003, portadores das cédulas de identidade RG nº 16.050.514-38-SSP/BA e RG nº 875566-SSP/TO, inscritos no CPF sob nºs 694.413.329-68 e 026.671.739-02, respectivamente, residentes e domiciliados em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, na Rua das Azaleias, nº 397, Tropical Ville. **ADQUIRENTES: ENÉAS TOGNINI DE ALMEIDA SAMPAIO**, brasileiro, empresário e sua mulher, **MICHELE DE SOUZA TOGNINI**, brasileira, empresária, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 16/02/2006, portadores das carteiras nacionais de habilitação CNH nº 02023236393 - DETRAN/BA e CNH nº 03268462427 - DETRAN/BA, inscritos nos CPF's sob nº(s) 947.965.565-91 e 009.856.255-03, e-mail: eneastognini@gmail.com e e-mail: michelletognini@gmail.com, respectivamente, residentes e domiciliados em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, na Rua Ruy Barbosa, nº 1295, Jardim Paraíso. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 700.000,00. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** Preço da venda do imóvel - Apartamento/Casa/Imóvel Comercial: R\$ 700.000,00 - Valor Total: **R\$ 700.000,00** - Forma de pagamento do preço da venda do imóvel - Recursos Próprios: R\$ 232.750,00 - Recursos do FGTS: R\$ 0,00 - Recursos do Financiamento: R\$ 467.250,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do Contrato. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, com força de Escritura Pública, art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 - Alienação de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, **Contrato nº 1077485803**, datado de 09 de setembro de 2022. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada e arquivada nos classificadores desta serventia. Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 26 de setembro de 2022. DAJE 3494/002/158411 - 3494/002/158650. Emolumentos R\$ 1.520,46 - Taxa de Fiscal R\$ 1.079,74 - FECOM R\$ 415,52 - Def. Pública R\$ 40,30 - PGE R\$ 60,44 - FMMPBA R\$ 31,48 - Valor Total R\$ 3.147,95. Qualificado por Luiz F. Flauzino. Extratado por Jônatas Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M2Q2B-FF7NB-JWY9Y-UVDCD>.

"R-5-38.756" - Prenotado em 21/09/2022 sob o número 30686. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato referido no R-4, os adquirentes e fiduciários **ENÉAS TOGNINI DE ALMEIDA SAMPAIO** e **MICHELE DE SOUZA TOGNINI**, alienaram o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, com sede em São Paulo - SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, representado por **KÁTIA CRISTINA CARNEIRO**, brasileira, solteira, consultora, RG nº 41.892.826-5, CPF nº 338.744.208-41, **PAULA PEREIRA CRUZ**, brasileira, solteira, consultora, RG sob nº 259842357, inscrita no CPF sob nº

Continua na ficha 02



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

Data: 26/09/2022

Nº de ordem: **38.756**

Ficha: **02F**

FICHA
02F

MATRÍCULA Nº **38.756**

247.364.178-11, nos termos da Procuração Pública lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo – SP, no Livro 11317, páginas 119, em 28 de julho 2022, mediante as seguintes cláusulas: **FINANCIAMENTO:** Valor Destinado ao Pagamento do Preço de Venda do Imóvel: R\$ 467.250,00 – Valor Destinado ao Pagamento de Despesas: R\$ 0,00 – Valor Total do Financiamento (saldo devedor): **R\$ 467.250,00** – **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Taxa efetiva anual de juros: 9.8000% – Taxa nominal anual de juros: 9.3855% – Taxa efetiva mensal de juros: 0.7821% – Taxa nominal mensal de juros: 0.7821% – IOF – Imóvel Comercial: R\$ 0,00 – Prazo de Amortização (número de prestações): 420 meses – Sistema de Amortização: SAC – Periodicidade de Atualização da Prestação: Mensal – Data vencimento da primeira Prestação: 09/10/2022 – Data Vencimento da Última Prestação: 09/09/2057 – Modo de Pagamento das Prestações mensais: Débito na conta Corrente – Custo Efetivo Total Anual – Taxa de juros: 10.9500% – Custo Efetivo Total Mensal – Taxa de juros: 0.8700% – Tarifa de avaliação do bem recebido em garantia: R\$ 1.044,00. **VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO MENSAL NESTA DATA:** R\$ 5.005,41 – Valor da amortização do saldo devedor: R\$ 1.112,50 – Valor dos juros: R\$ 3.654,49 – Valor do Prêmio de seguro – Morte e invalidez permanente: R\$ 178,91 – Valor do prêmio do seguro – Danos físicos no imóvel: R\$ 34,51 – Tarifa de Administração do contrato: R\$ 25,00 – Valor a ser liberado ao vendedor: R\$ 467.250,00 – Percentual 100% – Valor a ser liberado ao comprador: R\$ 0,00 – Valor líquido a ser liberado ao interveniente quitante: R\$ 0,00 – Seguro Habitacional: Seguradora – ITAU SEGUROS S.A. – Custo Efetivo do Seguro Habitacional – CESH: 7.4063% – Enquadramento do Financiamento: No âmbito dos Sistema Financeiro da Habitação – Prazo de carência para expedição de Intimação: 30 dias – Valor de Avaliação realizada e Atribuída para fins de Venda em Leilão Público: R\$ 623.000,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 26 de setembro de 2022. DAJE 3494/002/158651. 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 Jônatas Catarino. Assinado eletronicamente por Thales de Andrade Seabra – Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/M2Q2B-FF7NB-JWY9Y-UVDCD>.

"AV-6-38.756" - Prenotado em 17/11/2025 sob o número 56.337. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 18 de maio de 2026 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, datada de 14 de abril de 2026, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **ITAÚ UNIBANCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São Paulo - São paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal – Bairro Parque Jabaquara, São Paulo - São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, representado por JOSE CARLOS SKRZYSZOWSKI JUNIOR, brasileiro, solteiro, advogado, RG nº 7.578.818-5, CPF nº 040.837.379-21, conforme Procuração lavrada no 9º Tabelião de Notas de São Paulo - São Paulo, no Livro nº 11929, fls. 093 a 096, em 09 de fevereiro de 2026, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de imóvel e outras Avenças, com força de Escritura Pública, art. 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380/64 - Alienação de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97, contrato nº 1077485803, datado de 09 de setembro de 2022. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 16.973,99, sobre o valor de avaliação fiscal de 848.699,39, conforme DAM nº 12434598. **CONDIÇÕES DO CONTRATO: Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou**

Continua no verso

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 Disponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) hipurpqdv e v5m6dq9f5d (Transmitentes) e 3etrps90qm (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 30 de junho de 2026. DAJE Nº 3494.002.398088. Emolumentos R\$ 4.615,35 - Taxa Fiscal R\$ 3.277,57 - FECOM R\$ 1.165,78 - PGE R\$ 183,47 - FMMPBA R\$ 95,56 - Def. Pública R\$ 122,31 - FEURB 95,56 - Total R\$ 9.555,60. **SELO: 3494AB3786841.** Qualificado por Iarlla Bruna de Carvalho Melo. Extratado por Ingrid Samara Estevam de Oliveira. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. -
<https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/9JU4-4HD8-5N4E-33GW>

FICHA 02V

MATRÍCULA Nº 38.756

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL