



Valide aqui este documento

CNM: 131615.2.0072012-20



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2024

(Assinado digitalmente)

Thiago Dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: 72.012

Ficha: 01F

Data: 15/08/2024

FICHA 01F

IMÓVEL: O imóvel se compõe da CASA Nº 01, situada na Rua 55, com área a ser construída de 66,22m², composta por: sala, cozinha, 1 dormitório, bwc, 2 varandas e área de serviço. Com quota de terreno de uso exclusivo de 117,37m², sendo 5,33 metros a frente para a Rua 55 e quota de área comum de 00,00 m², cabendo-lhe portanto, uma fração ideal de 50,00%, com as seguintes confrontações: Frente - 5,33 metros confrontando com a Rua 55; Fundos - 5,33 metros, confrontando com o lote 78; Lado Direito - 22,00 metros confrontando com a casa 02; e Lado esquerdo - 22,00 metros confrontando com o lote 54, localizada no **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TSM 15**, edificada sobre o **LOTE Nº 55, DA QUADRA Nº 37**, situado no **LOTEAMENTO CIDADE UNIVERSITÁRIA II**, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia.

BENFEITORIA (S): Não há.

CADASTRO IMOBILIÁRIO: nº 06417.00022.001.

PROPRIETÁRIO: TSM CONSTRUTORA LTDA, Sociedade Empresária Limitada, transformada conforme a Lei nº 14.195 de 26 de agosto de 2021, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ sob o nº 41.212.918/0001-81, localizada na Rua T2, nº 44, Condomínio Verde Vida, CEP: 47.850-000, em Luís Eduardo Magalhães – Bahia, com registro do seu ato constitutivo na Junta Comercial do Estado da Bahia sob o NIRE nº 29600588453, datado de 15/03/2021, com endereço eletrônico não declarado.

TÍTULO ANTERIOR: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas e Protesto de Luís Eduardo Magalhães - Bahia, no Livro 122-D, fls. 122 a 124, nº de ordem 12008, em 04 de junho de 2024.

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 nº **R-4-26.280**, em 04 de julho de 2024. Instituição do Condomínio, registrada no nº R-5-26.280 em 15 de agosto de 2024.

PROTOCOLO: Prenotação nº 44767, datada de 24/07/2024.

Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s)ccc4.1c60.24d0.96e7.d06c.fedb.55d5.437d.649e.8d8d (Proprietário).

DAJE 3494/002/261777. Emolumentos R\$ 55,00 - Taxa Fiscal R\$ 14,64 - FECOM R\$ 5,63 - PGE R\$ 0,82 - Def. Pública R\$ 0,55 - FMMPBA R\$ 0,43 - Total R\$ 42,68.

Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Raysla Lopes. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6SYDM-UYNJC-S8DZ2-MEMXD>.

MATRÍCULA Nº 72.012

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"AV-1-72.012" - Prenotado em 24/07/2024 sob o número 44767. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Certifico e dou fé, nos termos do art. 1.149, §1º, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Estado da Bahia, que foi registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar sob o nº **3.993**, datada de 15 de agosto de 2024, a Convenção do **Condomínio Residencial TSM 15**. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 15 de agosto de 2024. DAJE 3494/002/261776. Conforme Item XI da Tabela III – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis - 2024. Qualificado por Onierlan Gomes. Extratado por Raysla Lopes. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/6SYDM-UYNJC-S8DZ2-MEMXD>.

"AV-2-72.012" - Prenotado em 02/12/2024 sob o número 47789. **HABITE-SE.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 07 de novembro de 2024, acompanhado de **Carta de Habite-se nº 14473/2024**, datada de

Continua no verso.

Pedido nº: 52.659
Daje: 3494.002.362646

Página: 1 de 5

Certidão expedida em 12/12/2025. 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/BL2PN-GZAHG-XZ58C-LCCFD>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0072012-20

28 de novembro de 2024, foi efetuada a construção de uma **CASA RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO - UNIDADE 01**, nº 22, com área total de construção de **66,22m²**, com a descrição acima mencionada. Foi apresentado Alvará de Licença para Construção nº 18941/2024, datado de 17 de julho de 2024, 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 14435022. **VALOR DA CONSTRUÇÃO:** a) Declarado: R\$ 155.050,16; b) Avaliação do Fisco Municipal: R\$ 133.658,44. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) 2b5b.d47a.d678.bc65.7e71.93f5.de62.e468.122e.97bd (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 12 de dezembro de 2024. DAJE 3494/002/276089 - 3494/002/276892. Emolumentos R\$ 513,58 - Taxa Fiscal R\$ 364,72 - FECOM R\$ 140,36 - PGE R\$ 20,42 - Def. Pública R\$ 13,61 - FMMPBA R\$ 10,63 - Total R\$ 1.063,32. Qualificado por Thiziane Cristina. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Jônatan Catarino de Queiroz Carvalho - Escrevente de Produção Assessor. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Z9WR6-AHWNH-NRJM-XSTU6N>

FICHA
01V

MATRÍCULA Nº 72.012

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

"R-3-72.012" - Prenotado em 06/02/2025 sob o número 49174. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE:** TSM CONSTRUTORA LTDA, inscrita no CNPJ 41.212.918/0001-81, situada em Rua W3, 355, Cond Verde Vid, Universitário, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, e-mail: gustavo.munaro@hotmail.com, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado da Bahia, registrada sob NIRE nº 29600588453, representada na conformidade da cláusula nona de seu Contrato Social registrado em Junta Comercial do Estado da Bahia sob nº 29600588453, em sessão de (data do contrato social), por GUSTAVO HENRIQUE MUNARO STOFFELS, brasileiro, nascido em 18/08/1989, administrador, filho de Ester da Silva Munaro e Sergio Munaro, e-mail: gustavo.munaro@hotmail.com, portador de CNH nº 04511783483, expedida por órgão de Trânsito/BA, em 01/11/2023 e do CPF 046.274.389-66, casado no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Rua T2, 44, Qd QI 2 A, Verde Vida, Universitário, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **ADQUIRENTE: DIEGO DE SOUZA REIS**, brasileiro, nascido em 08/10/1996, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, exceto militar, filho de Edsonia Ferreira de Souza e Antonio Clementino dos Reis, e-mail: di182620@gmail.com, portador de CNH nº 07073629290, expedida por órgão de Trânsito/BA, em 30/06/2022 e do CPF 079.742.355-94, solteiro, residente e domiciliado em Rua 14, 9999, Ap 05, Qd 16, L 8, Lot. Cidade Universitário, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia. **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 210.000,00 (Exercício fiscal de 2025). **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - ITBI/ITIV** Isento, através da Guia de Informação nº 59396/2025 e DAM nº 19633526. **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto deste contrato é de **R\$ 210.000,00** - sendo composto mediante a integralização dos valores a seguir: Financiamento concedido pela Caixa R\$ 168.000,00 - Valor dos Recursos Próprios: R\$ 42.000,00. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964 de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, nº **Contrato nº 8.4444.3702343-6**, datado de 29 de janeiro de 2025. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB realizada conforme hash(s) mpmbcwmsxy (Transmitente) e qho820von1 (Adquirente). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 24 de fevereiro de 2025. DAJE 3494/002/284008 - 3494/002/286010. Emolumentos R\$ 435,95 - Taxa Fiscal R\$ 309,58 - FECOM R\$ 119,14 - PGE R\$ 17,33 - Def. Pública R\$ 11,55 - FMMPBA R\$ 9,03 - Total R\$ 902,58. Qualificado por Ana Beatriz König. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GHHLN-5EJWE-9C7WT-8UBYE>

"R-4-72.012" - Prenotado em 06/02/2025 sob o número 49174. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo contrato referido no R-3, o adquirente e fiduciante **DIEGO DE SOUZA REIS**, alienou o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária ao credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília - Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, por sua agência responsável 2734, em Luís Eduardo Magalhães - Bahia, representada por HERMES AGOSTINI, brasileiro, solteiro, nascido em 11/02/1991, economiário, portador da CNH 05697618166, expedida por DETRAN/BA em 27/05/2022 e do CPF 042.583.055-10 conforme Procuração Pública lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto Brasília - Distrito Federal, Protocolo 461499, Livro: 3610-P, fls. 113 e 114 e Substabelecimento

Continua na ficha 02

Pedido nº: 52.659
Daje: 3494.002.362646

Página: 2 de 5

Certidão expedida em 12/12/2025. 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/BL2PN-GZAHG-XZ58C-LCCFD>



Valide aqui este documento

CNM: 131615.2.0072012-20



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

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL ANO:2024

(Assinado digitalmente)

Thiago Dos Santos Costa
Oficial Substituto

Nº de ordem: **72.012**

Ficha: **02F**

Data: **24/02/2025**

FICHA
02F

MATRÍCULA Nº **72.012**

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

lavrado no 2º Tabelião de Notas e Protesto Brasília – Distrito Federal, Protocolo 062073, Livro 3614-P, fls. 11 e 12, Substabelecimento de procuração pública lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas de Feira de Santana – Bahia, no livro nº 022 as folhas 164-166 em 22 de novembro de 2024, e Substabelecimento de substabelecimento lavrado no Cartório do Primeiro Ofício de Notas de Barreiras – Bahia, no Livro nº 024, Folhas Nº 028/034, Ordem Nº 742, em 04 de dezembro de 2024, mediante as seguintes cláusulas: **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: FGTS - Modalidade: Aquisição de Imóvel Novo - Sistema de Amortização: PRICE - Índice de atualização do saldo devedor: TR - Enquadramento: SFH - Valor do Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI): Não se aplica – Valor da Dívida - Financiamento: R\$ 168.000,00 – Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para Fins de Venda em Público Leilão: R\$ 225.000,00 - Prazo Total (meses): 349 - Prazo de Amortização em Meses: 349 – Taxa de Juros (%) – Sem desconto – Nominal (a.a): 8.1600 - Efetiva (a.a): 8.4722 - Nominal e Efetiva (a.m): 0.6800 - Com desconto - Nominal (a.a): Não se aplica - Efetiva (a.a): Não se aplica - Nominal e Efetiva (a.m): Não se aplica - Redutor 0,5%: Nominal (a.a): 7.6600 - Efetiva (a.a): 7.9347 - Nominal e Efetiva (a.m): 0.6383 - Taxa de juros contratada – Nominal (a.a): 7.6600 - Efetiva (a.a): 7.9347 - Nominal e Efetiva (a.m): 0.6383 - Encargos Mensal Inicial – Prestação: R\$ 1.202,96 - Prêmio de Seguros MIP e DFI: R\$ 30,26 – Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 25,00 – Total: R\$ 1.258,22 - Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 01/03/2025 - Forma de Pagamento na Data da Contratação: Débito em Conta Corrente - Encargos Devidos Pelo Proponente no Prazo Contratado e Pagos à Vista Pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012) - Tarifa de Administração do Contrato Mensal – TA: R\$ 0,00 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 0,00 - Composição de Renda para fins de Indenização Securitária: Nome: **DIEGO DE SOUZA REIS**, percentual: 100%. **DEMAIS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. Luís Eduardo Magalhães – Bahia, 24 de fevereiro de 2025. DAJE 3494/002/286011. Emolumentos R\$ 435,95 - Taxa Fiscal R\$ 309,58 - FECOM R\$ 119,14 - PGE R\$ 17,33 - Def. Pública R\$ 11,55 – FMMPBA R\$ 9,03 - Total R\$ 902,58. Qualificado por Ana Beatriz König. Extratado por Amanda Trindade. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto. Verificar assinatura eletrônica em: <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/GHHLN-5EJWE-9C7WT-8UBYE>

"**AV-5-72.012**" - Prenotado em 21/07/2025 sob o número 52659. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Certifico e dou fé que, conforme requerimento datado de 27 de novembro 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, em 17 de setembro de 2025, ficando consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do fiduciário: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - Distrito Federal, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador MILTON FONTANA, brasileiro, casado, economiário, portador da carteira de identidade RG nº 1.616.101-7 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob nº 575.672.049-91, com endereço profissional em Rua Nossa Senhora de Lourdes, 111, 4º Andar, Agronômica, Florianópolis - Santa Catarina, CEP: 88.025-220, conforme Procuração, Livro nº 3621-P, fls. 100 a 101, protocolo nº 462390, em 27 de março de 2025 e Substabelecimento de Procuração, Livro nº 3623-P, fls. 200, protocolo nº 062566, em 17 de abril de 2025, ambas lavradas no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - Distrito Federal, por falta de cumprimento das obrigações assumidas na Alienação Fiduciária da Propriedade em Garantia através do Contrato por Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei

Continua no verso

Pedido nº: 52.659
Daje: 3494.002.362646

Página: 3 de 5

Certidão expedida em 12/12/2025. 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/BL2PN-GZAHG-XZ58C-LCCFD>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

CNM: 131615.2.0072012-20

FICHA 02V

MATRÍCULA Nº 72.012

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

4.380/1964 de Venda e Compra de Imóvel Residencial, Mútuo com obrigações e Alienação Fiduciária em garantia no SFH - CCFGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida, Contrato nº 8.4444.3702343-6, datado de 29 de janeiro de 2025. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI/ITIV devidamente recolhido no valor de R\$ 3.780,00, sobre o valor de avaliação fiscal de 210.000,00, conforme DAM nº 11549441. **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) 2jso39qam9 (Proprietário). Luís Eduardo Magalhães - Bahia, 11 de dezembro de 2025. DAJE Nº 3494.002.362616. 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: 3494AB3496118.** Qualificado por Cristina da Motta Soares. Extratado por Emilly Vitória da Gama Pinheiro. Assinado eletronicamente por Thiago dos Santos Costa - Oficial Substituto - <https://riluiseduardomagalhaes-ba.sistemaasgard.com.br/app/v1/#/validar-assinatura/V8JC-BVFF-RT7G-JQMK>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BL2PN-GZAHG-XZ58C-LCCFD>

Pedido nº: 52.659
Daje: 3494.002.362646

Página: 4 de 5

Certidão expedida em 12/12/2025. O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias.

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ONR



Valide aqui
este documento



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certidão de inteiro teor da **matrícula nº 72.012** 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, 12 de dezembro de 2025.

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 3494AB3498595 CC0B5DMT9H Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade	
---	--

Pedido nº: 52.659
Daje: 3494.002.362646

Página: 5 de 5

Certidão expedida em 12/12/2025. 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/BL2PN-GZAHG-XZ58C-LCCFD>