



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
BAHIA

**FOLHA 1ª**

REGISTRO GERAL - ANO **2015**

**Bel. Valentino Sarno Netto**

PODER JUDICIÁRIO

Oficial Titular

**MATRÍCULA N°** 10.866 **DATA** 15/07/2015 **IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

**LOTE DE TERRENO n° 01** da Quadra **M4**, localizado no **"LOTEAMENTO ÁGUAS DO SERTÃO 2"**, situado na Rodovia Poções – Morrinhos, km 3, nesta cidade de Poções-BA, medindo 12,50m de frente, 12,50m de fundo, 24,00m lado direito e 24,00m lado esquerdo, perfazendo uma área total de **300,00m²**, com os seguintes limites e confrontações: frente para a Rua A-2, fundo com o lote 02, do lado direito com o lote 09 e do lado esquerdo com a Rua A-11. PROPRIETÁRIA: **EMPREENDEIMENTOS COMERCIAIS GARCIA REIS LTDA. ME**, CNPJ n° 01.841.911/0001-04, com sede na Av. Cônego Pithon, n° 106, Centro, Poções-BA, contendo no seu quadro societário: **Vinicius Garcia Reis** RG n° 9331547-39-SSP-BA e CPF n° 017.347.405-58, brasileiro, maior, capaz, solteiro, administrador, e **Thiago Garcia Reis** RG n° 18.653.811-SSP-MG e CPF n° 009.749.035-07, brasileiro, casado, engenheiro civil, residentes e domiciliados na Av. Cônego Pithon, 106, Centro, Poções-BA; que lhe foi havido pelo Registro de Loteamento sob **R-1**, na matrícula n° **10.714**, neste Cartório. Selo de Autenticidade n° 1228.AB003830-5. TPSC. Poções, 15 de julho de 2015. *am* Bel. Valentino Sarno Netto - Oficial Registrador e Especialista.

**AV-1/10.866** - De acordo com o requerimento datado de 13/06/2018, apresentado pela proprietária retroqualificada, representada por Almino Dantas Viana, abaixo qualificado, acompanhado de Alteração Contratual n° 1, registrada na JUCEB sob n° 97736901 em 22/02/2018, protocolo n° 170632555 de 09/02/2018, que ficaram arquivados em Cartório, foi solicitada a averbação da alteração contratual da empresa, especificamente nas seguintes cláusulas: **Cláusula Primeira:** O sócio THIAGO GARCIA REIS, retira-se da sociedade e transfere as quotas de Capital Social ao sócio VINICIUS GARCIA REIS. **Cláusula Terceira:** Fica transformada esta Sociedade Limitada em Empresário, sob o nome empresarial de **VINICIUS GARCIA REIS**, com sub-rogação de todos os direitos e obrigações pertinentes. Tudo de acordo com o instrumento acima referido, que fica arquivado em cartório. DAJE série 021, n° 458551, no valor de R\$ 67,20. Selo de Autenticidade 1228.AB011760-4. Protocolo: 01/25.865, fls. 114, Livro 1-J, de 20/07/2018. Averbado em 24 de julho de 2018, Poções/BA. *Rafaela Baldissera* **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

**AV-2/10.866** - De acordo com o requerimento acima mencionado (AV-1), acompanhado de Contrato Social por Transformação de Empresário, registrado na JUCEB sob n° 29204521763 em 12/06/2018, protocolo n° 189013990 de 04/06/2018, que ficaram arquivados em Cartório, foi solicitada a averbação da alteração contratual do empresário VINICIUS GARCIA REIS, NIRE 29105370911, CNPJ n° 01.841.911/0001-04, que passou a ser Sociedade Empresária de tipo jurídico **Sociedade Limitada**, com quadro societário assim composto: **Vinicius Garcia Reis** RG n° 0933154739 SSP/BA, CPF n° 017.347.405-58, brasileiro, casado, empresário, nascido em 02/07/1985, residente e domiciliado na Av. Cônego Pithon, 106A, Centro, Poções/BA e **Almino Dantas Viana** RG n° 933364032 SSP/BA, CPF n° 014.343.375-02, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, nascido em 30/06/1985, residente e domiciliado na Av. Cônego Pithon, 836, Indaiá, Poções/BA; mediante cláusulas algumas das quais transcritas integralmente ou por extrato, a saber: **Primeira:** A sociedade girará sob o nome empresarial **GARCIA VIANA ENGENHARIA LTDA** e terá sede na Avenida Cônego Pithon, n° 106, bairro Centro, Poções/BA. **Segunda:** O objeto da sociedade será Obras de Engenharia Civil, Serviços Especializados para Construção, Loteamentos de Imóveis Próprios. **Quinta:** A administração da sociedade será exercida pelo sócio **Almino Dantas Viana**, respondendo pela empresa, judicial e extrajudicialmente, em juízo ou fora dele, em conjunto ou individual, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre no interesse da sociedade, bem como onerar bens imóveis da sociedade, ficando vedado o uso da denominação social em negócios estranhos aos fins sociais, sem autorização do outro sócio. Tudo de acordo com o instrumento acima referido, que fica arquivado em cartório. DAJE série 021, n° 458493, no valor de R\$ 67,20. Selo de Autenticidade 1228.AB011760-4. Protocolo: 01/25.865, fls. 114, Livro 1-J, de 20/07/2018. Averbado em 24 de julho de 2018, Poções/BA. *Rafaela Baldissera* **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

VIDE VERSO

**AV-3/10.866** - De acordo com o requerimento acima mencionado (AV-1), acompanhado de Alteração Contratual nº 1 da sociedade **GARCIA VIANA ENGENHARIA LTDA**, registrado na JUCEB sob nº 97773044 em 10/07/2018, protocolo nº 188806512 de 04/07/2018, que ficaram arquivados em Cartório, foi solicitada a averbação da alteração contratual, especificamente na cláusula descrita integralmente ou por extrato, a saber: **Primeira:** A administração da sociedade será exercida pelo sócio **Almino Dantas Viana**, respondendo pela empresa, judicial e extrajudicialmente, em juízo ou fora dele, individualmente, podendo praticar todos os atos, sempre no interesse da sociedade, bem como onerar, alienar, vender, transferir bens imóveis da sociedade, ficando vedado o uso da denominação social em negócios estranhos aos fins sociais. Tudo de acordo com o instrumento acima referido, que fica arquivado em cartório. DAJE série 021, nº 458289, no valor de R\$ 67,20. Selo de Autenticidade nº 1228.AB011760-4. Protocolo: 01/25.865, fls. 114, Livro 1-J, de 20/07/2018. Averbado em 24 de julho de 2018, Poções/BA. *Rafaela Baldissera* **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

**R-4/10.866** – Pelo **CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE TERRENO E CONSTRUÇÃO DE IMÓVEL, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL FGTS/ PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA – CCFGTS/PMCMV - SFH nº 8.4444.1899735-8**, datado de 23 de agosto de 2018, constante em três vias, uma das quais ficará arquivada neste cartório, a proprietária **GARCIA VIANA ENGENHARIA LTDA**, NIRE nº 97773044, retroqualificada, representada pelo sócio **Almino Dantas Viana**, CNH nº 03294384902 – Órgão de Trânsito/BA, retroqualificado, **vendeu** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$ 91.500,00 a **DULCILENE LEMOS DA SILVA**, RG nº 0643686886/SSP-BA, CPF nº 989.479.905-15, brasileira, solteira, servidor público municipal, residente e domiciliada em R Josina da S Fagundes, 215, J Mascarenhas, em Poções/BA. DAJE série 002, nº 006386, no valor de R\$ 355,00 e Selo de Autenticidade nº 1228.AB012308-6. Emitida a DOI. Protocolo: 04/25.992, fls. 117v, Livro 1-J, de 01/10/2018. Registro em 01 de outubro de 2018, Poções/BA. *Tatyane Cê - Substituto* **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

**R-5/10.866** – Dado em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, por sua proprietária: **DULCILENE LEMOS DA SILVA**, retroqualificada, sendo **CREDORA FIDUCIÁRIA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ-MF nº 00.360.305/0001-04, por sua agência 1435, Poções-BA, representada por Caio Eliseu Figueiredo RG nº 1371043914/SSP-BA e CPF nº 029.714.085-07, brasileiro, solteiro, economiário; Agência responsável pelo contrato: 1435 Poções/BA; **B- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO – B1** – Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção. **B2** -Origem dos Recursos: FGTS/UNIÃO; **B3** -Sistema de Amortização: TP – Tabela Price; **B4** -Valor de Compra e Venda do Terreno e Construção e Composição dos Recursos ou Valor da Construção e Composição dos Recursos: O valor destinado ao pagamento da construção e venda e compra do terreno objeto deste contrato é R\$ 91.500,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 68.981,75; Desconto concedido pelo FGTS/UNIÃO (complemento) R\$ 8.120,00; Recursos próprios: R\$ 14.398,25; **B5** – Valor de compra e venda do terreno: R\$ 29.000,00; **B7** -Valor total da dívida R\$ 68.981,75; **B8** -Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 95.000,00; **B9** -Prazo Total (meses): Construção 7; Amortização 360; **B10** - Taxa de Juros Contratada Nominal: 5.5000%a.a e Efetiva: 5.6407%a.a; **B11** -Encargo Mensal Inicial: Prestação (a+j): R\$ 391,67, Seguros: R\$ 17,97, TOTAL: R\$ 409,64; **B11.1** -Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: **23/09/2018**; **B11.2** -Reajuste dos Encargos: De acordo com Item 7. **B11.3** -Forma de Pagamento na data da Contratação: Débito em Conta Corrente. Tudo de acordo com as demais cláusulas contidas no aludido instrumento como se aqui estivessem transcritas. DAJE série 002, nº 006387, no valor de R\$ 333,32 e Selo de Autenticidade nº 1228.AB012308-6. Emitida a DOI. Protocolo: 04/25.992, fls. 117v, Livro 1-J, de 01/10/2018. Registro em 01 de outubro de 2018, Poções/BA. *Tatyane Cê - Substituto* **Rafaela Baldissera** – Oficiala de Registro.

**AV.6 - 10866 – Poções/BA, 19 de maio de 2025 – Protocolo sob o nº: 30.847 no Livro 01-K, em 08/05/2025**  
**- AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Dou fé de que, a pedido da parte requerente e nos termos do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97 e do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº: 15/2023 do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, procedo à **Averbação da Consolidação da Propriedade Fiduciária**, registrada no R-4 e R-5 desta matrícula 10866, do imóvel descrito em toda sua integralidade, em nome da Credora Fiduciária, a **Caixa Econômica Federal**, já

MATRÍCULA

- 10866 -

FICHA

-02- FRENTE

CNM

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 CIRCUNSCRIÇÃO DE POÇÕES  
 ESTADO DA BAHIA



Oficial: Felipe Augusto Cassaro Pretti

devidamente qualificada no R-5, em razão do decurso do prazo para purgação da mora, sem que houvesse a ocorrência desta. **DAS INTIMACÕES:** Certifico e dou fé, ainda, que intimei pessoalmente a Sr<sup>a</sup>. **DULCILENE LEMOS DA SILVA, CPF: 989.479.905-15**, retro qualificada, na qualidade devedor fiduciante, no dia 20 de janeiro de 2025, cientificando-a do prazo para purgação da mora, o qual teve termo final no dia 12 de fevereiro de 2025. **DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E DO ITBI:** o imóvel foi avaliado no valor de R\$ 99.297,50, (noventa e nove mil, duzentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos), conforme Documento de Arrecadação Municipal – DAM, emitido pela Prefeitura Municipal de Poções/BA em 28/04/2025, sendo recolhido o ITBI no valor de R\$ 1.985,95 (um mil, novecentos e oitenta e cinco reais e noventa e cinco centavos), o qual fica arquivado nesta serventia. Nada Mais. **INDISPONIBILIDADES:** a consulta a Central Nacional de Indisponibilidades de Bens – CNIB, foi negativa, conforme Códigos Hash: mw5kbhwzr4; u0ywvnsoti. **CUSTAS:** DAJE(s) pago (s) nº: 1228-002.030001 e 1228-002.029926, no valor total de R\$ 1.030,66, sendo Emolumentos R\$ 497,81 - Taxa Fiscal R\$ 353,52 - FECOM R\$ 125,74 - PGE R\$ 19,78 - FMMPBA R\$ 10,30 - Def. Pública R\$ 13,20 – FEURB R\$ 10,30. **SELO: 1228.AB035247-6.** Nada mais. E por ser verdade, Eu, Samara Campos Ribeiro, Escrevente, conferi, li, de tudo dou fé, encerrando o ato: \_\_\_\_\_  
**Felipe Augusto Cassaro Pretti, Oficial de Registro**//////////



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE POÇÕES/BA

Avenida Cônego Pithon, nº 536, Indaiá - CEP-45.260-000 – Poções-BA.  
 Fone: (77) 99917-8544. E-mail: [registrodeimoveispocoos@gmail.com](mailto:registrodeimoveispocoos@gmail.com)  
 Oficial de Registro: Felipe Augusto Cassaro Pretti

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO, que a presente por mim conferida é reprodução autêntica da **Matrícula nº 10.866** do Registro Geral, extraída nos moldes do Artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973. Certifico, ainda, que o imóvel supramencionado se encontra livre e desembaraçado de ônus reais ou convencionais de quaisquer natureza, tais como compromisso de compra e venda, cessão e promessa de cessão, penhoras, arrestos, sequestros, citações e ações reais e pessoais, inclusive reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Poções/BA, 19 de maio de 2025. Lucas Rocha Lasse – Escrevente Autorizado. Felipe Augusto Cassaro Pretti - Oficial de Registro.

Consulta realizada na CNIB, com resultado NEGATIVO, conforme código HASH: qof7uwhwqa

Selo de Autenticidade  
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
 Ato Notarial ou de Registro  
**1228.AB035250-6**  
**VNBT6IAG6A**  
 Consulte:  
[www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)



Daje: 1228-002.030002

Pedido: 003939

Emolumentos R\$ 54,93 - Taxa de Fiscal R\$ 39,01 - FECOM R\$ 13,87 - Def. Pública R\$ 1,46 - PGE R\$ 2,18 - FMMPBA R\$ 1,14 - FEURB R\$ 1,14

Total  
 R\$ 113,72

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



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K962J-GZJWT-Q6Y5Y-L4XQH

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

Lucas Rocha Lasse (CPF 035.844.905-70)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/K962J-GZJWT-Q6Y5Y-L4XQH>

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

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