CNM: 138073.2.0050684-53

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Cartorio de Registro de Imoveis e Hipotecas

Comarca de Porto Seguro - BA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL - ANO 2023

Oficial Ramos Rios
OFICIAL SUBSTITUTA

MATRÍCULA Nº **50.684** DATA 25 de janeiro de 2023 FICHA Nº **1**

"LUC 5 – CAFÉ (COMERCIAL)", localizado no térreo do Bloco "D", na modalidade Apart-Hotel (ou flat service) do "CONDOMÍNIO ONDAS PRAIA RESORT", situado de frente Avenida Beira Mar - BR-367, do Desmembramento Praia do Mutá, no lugar conhecido por "Ponta do Mutá", nesta Cidade de Porto Seguro-BA; composto de 387,0500m² de área privativa, 39,4753m² de área comum, com área total (área privativa + área comum) de 426,5253m², sendo de 233,7616m² sua fração ideal, o que equivale a 0,7181%. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob o n° 01.06.002.1474.493. **PROPRIETÁRIA: SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade anônima de direito de capital fechado, inscrita no CNPJ sob nº 22.059.167/0001-60 e registrada na Junta Comercial do Estado de Goias - JUCEG sob o NIRE nº 52300044804 com sede na Avenida Deputado Jamel Cecílio, n° 2690, Quadra B-26, Lote 16/17, Andar 30, Sala 3002, Edifício Jardim Goais, na cidade de Goais-GO. **TÍTULOS AQUISITIVOS:** Registrado sob o nº 02 e Averbado sob nº 06 da Matrícula nº 38.236 livro 2, em data de 25/01/2023, neste Cartório Imobiliário. Prenotação sob o nº 104.452. DAJE nº 129235 - R$8.127,72 (quantidade 422) (Emolumentos-R$3.925,69; Taxa Fiscal-R$2.787,81; FECOM-R$1.072,86; PGE-R$156,05; FMMPBA-R$81; Def. Pública-R$104,03). Selo Digital - 2637.AB198729-7. **Escrevente:**

Av.01-50.684:- Porto Seguro, 25 de janeiro de 2023. **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procede-se a esta averbação para constar que a Convenção do **"CONDOMÍNIO ONDAS PRAIA RESORT",** está devidamente registrada neste Cartório Imobiliário sob Ordem nº 9.387 Livro 03, em 25/01/2023. Prenotação sob nº 104.452. DAJE nº 132962 - Série:002 - Valor:R$Isento - Tabela III-2022, item XI. Selo Digital - 2637.AB198729-7. **Escrevente:**

AV.2/50684 - Prenotação nº 113.314, de 20/05/2024. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202405.1716.03338037-IA-650, Código HASH: a13c.474c.7363.2804.c141.80b5.ee26.4dbd.39c7.d162, extraído dos autos do processo nº 00103034820228160045, em tramite perante o Juizado Especial Civel e Criminal e da Fazenda Pública de Arapongas, PR, foi decretada a indisponibilidade de bens, em relação ao imóvel desta da matrícula, de propriedade de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**, já qualificada. DAJE: 2637.002.185697. Isento. Porto Seguro, BA, 14 de junho de 2024. Marcílio Ramos Sampaio _____, Escrevente.

AV.3/50684 - Prenotação nº 114.017, de 28/06/2024. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202406.2617.03413587-IA-970, Código HASH: e97b.9b62.20f3.a9f7.81ed.bbb6.d0e0.957e.6cb1.b406, extraído dos autos do processo nº 5351526-91.2022.8.09.0051, em tramite perante o Tribunal de Justiça do Estado de Goias, foi decretada a

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ons.org.br/validate/M0L2M-V7F44-86LKT-VNWG9.

indisponibilidade de bens de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**. DAJE: 2637.002.191255. Isento. Porto Seguro, BA, 05 de julho de 2024. Jonathan Oliveira de Araújo _____, Oficial Substituto.

AV.4/50684 - Prenotação nº 114.878, de 20/08/2024. Consoante recomendação contida na Ata de Correição Ordinária realizada pela Corregedoria Geral da Justiça, nos autos de nº 0000250-86.2024.2.00.0852, averba-se para consignar a impressão tardia desta matrícula. DAJE: 2637.002.199242. Isento. Porto Seguro, BA, 20 de agosto de 2024. Jonathan Oliveira de Araújo _____, Oficial Substituto.

R.5/50684 - Prenotação nº 120.495, de 24/07/2025. (PENHORA). Nos termos do auto de penhora subscrito em 23 de julho de 2025, extraído dos autos nº 0705813-11.2022.8.07.0006, da ação de cumprimento de sentença, em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara Cível de Sobradinho, DF, requerida por **EDINALDO MOREIRA DOS SANTOS** e **SAMUEL DOS SANTOS GONÇALVES**, contra a proprietária **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor dos requerentes para garantia do crédito no valor de R$36.303,65 (trinta e seis mil, trezentos e três reais e sessenta e cinco centavos). Foi nomeada depositária a proprietária. DAJE: 2637.002.238640. Emolumentos: R$ 386,25. Taxa Fiscal: R$ 274,30. FECOM: R$ 97,56. PGE: R$ 15,35. FMMPBA: R$ 7,99. Def. Pública: R$ 10,26. TOTAL: R$ 799,70. Porto Seguro, BA, 28 de julho de 2025. Caynã Vaz de Oliveira _____, Oficiala Substituta.

R.6/50684 - Prenotação nº 120.649, de 01/08/2025. (PENHORA). Nos termos do auto de penhora subscrito em 29 de julho de 2025, extraído dos autos nº 5125181-45.2022.8.13.0024, da ação de cumprimento de sentença, em trâmite perante o Juízo da Central de Cumprimento de Sentenças Cíveis de Belo Horizonte, MG – CENTRASE, requerida por **RONILDO RODRIGUES PINTO, CPF nº 742.257.586-72**, contra a proprietária **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R$36.104,30 (trinta e seis mil, cento e quatro reais e trinta centavos centavos). Foi nomeada depositária a proprietária. DAJE: 2637.002.239757. Emolumentos: R$ 386,25. Taxa Fiscal: R$ 274,30. FECOM: R$ 97,56. PGE: R$ 15,35. FMMPBA: R$ 7,99. Def. Pública: R$ 10,26. TOTAL: R$ 799,70. Porto Seguro, BA, 07 de agosto de 2025. Caynã Vaz de Oliveira _____, Oficiala Substituta.

" Continua na Ficha nº 02 "

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.ons.org.br/validate/MQL2M-V7F44-86LKT-VNWG9.
1711809 01/09/2026 11:55:09 2/6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BAHIA - CNS 13.807-3

Matrícula	Ficha		CNM
50.684	02	25/01/2023	138073.2.0050684-53

AV.7/50684 - Prenotação nº 122.866, de 03/12/2025. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202512.0115.04405257-IA-693, Código HASH: 3sg2wub77d, extraído dos autos do processo nº 5030506-28.2024.8.24.0020, em tramite perante o Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina / CRICIUMA - E.E.- 1ª. VARA CIVEL, foi decretada a indisponibilidade de bens de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**, inscrita no CNPJ sob nº 22.059.167/0001-60. DAJE: 2637.002.255192. Isento. Porto Seguro, BA, 09 de dezembro de 2025. Caynã Vaz de Oliveira Oficial Substituta.

AV.8/50684 - Prenotação nº 122.558, de 17/11/2025. (PENHORA). Nos termos do auto de penhora, extraído dos autos nº 57396663-73.2022.8.09.0051 da ação de cumprimento de sentença, em trâmite perante o Juízo da Central de Cumprimento de Sentença Cível da Comarca de Goiânia, GO, requerida por **ANDRÉ LUIZ ALBANO DA COSTA**, CPF n° 014.177.957-86, contra a proprietária **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R$68.389,33 (sessenta e oito mil, trezentos e oitenta e nove reais e trinta e três centavos). Foi nomeada depositária a proprietária. DAJE: 2637.002.255656. Emolumentos: R$ 467,39. Taxa Fiscal: R$ 331,91. FECOM: R$ 118,06. PGE: R$ 18,58. FMMPBA: R$ 9,68. Def. Pública: R$ 12,38. TOTAL: R$ 967,68. Porto Seguro, BA, 17 de dezembro de 2025. Caynã Vaz de Oliveira Oficial Substituta.

R.9/50684 - Prenotação nº 124.418, de 11/03/2026. (PENHORA). Em cumprimento ao mandado de penhora subscrito em 02 de março de 2026, extraído dos autos nº 0006288-84.2023.8.26.0348 da ação cumprimento de sentença, em trâmite perante o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Mauá, SP, requerida por **IVAN RODRIGUES DE ALMEIDA**, CPF nº 192.737.588-60 e **GENILDA AVELINA DE ALMEIDA**, CPF nº 155.330.598-14, contra o proprietáriao **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R$46.766,25 (quarenta e seis mil, setecentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos). Foi nomeada depositária a proprietária. DAJE: 2637.002.267220. Emolumentos: R$ 403,47. Taxa Fiscal: R$ 286,53. FECOM: R$ 101,91. PGE: R$

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/AMQL2M-V7F44-86LKT-VNWG9.

16,03. FMMPBA: R$ 8,35. Def. Pública: R$ 10,72. TOTAL: R$ 835,36. Porto Seguro, BA, 20 de março de 2026. Fábio Dias Chagas _____, Oficial Substituto.

AV.10/50684 - Prenotação nº 124.096, de 23/02/2026. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202602.0607.04496848-IA-884, Código HASH: zbtnhbd4rv, extraído dos autos do processo nº 55062118120258090138, em tramite perante o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás - Superior Tribunal de Justiça - Goiânia, foi decretada a indisponibilidade de bens de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**, inscrita no CNPJ sob nº 22.059.167/0001-60. DAJE: 2637.002.266223. Isento. Porto Seguro, BA, 18 de março de 2026. Fábio Dias Chagas _____, Oficial Substituto.

AV.11/50684 - Prenotação nº 125.093, de 15/04/2026. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202604.0114.04603116-IA-389, Código HASH: 6w3nxfngo9, extraído dos autos do processo nº 5000789-86.2022.8.08.0019, em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo - Vara única da Comarca de Ecoporanga, foi decretada a indisponibilidade de bens de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ nº 22.059.167/0001-60. DAJE: 2637.002.271877. Isento. Porto Seguro, BA, 04 de maio de 2026. Leonardo Vieira de Carvalho _____, Escrevente Autorizado.

R.12/50684 - Prenotação nº 125.125, de 17/04/2026. (PENHORA). Em cumprimento à determinação contida no termo de penhora, subscrito em 10 de abril de 2026, extraído dos autos nº 5003832-70.2025.8.21.0049/RS, da ação de cumprimento de sentença, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Frederico Westphalen, RS, requerida por **OSCAR FRANCISCO ZANCO**, CPF nº 494.285.510-15 e **ROSI MARIA PRESTES**, CPF nº 002.034.890-80, contra a proprietária **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**, já qualificada, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor dos requerentes para garantia do crédito no valor de R$50.932,32 (cinquenta mil, novecentos e trinta e dois reais e trinta e dois centavos). Foi nomeada depositária a proprietária. DAJE: 2637.002.273074. Emolumentos: R$ 444,62. Taxa Fiscal: R$ 315,74. FECOM: R$ 112,30. PGE: R$ 17,67. FMMPBA: R$ 9,20. Def. Pública: R$ 11,81. TOTAL: R$ 920,54. Porto Seguro,

Continua na ficha 03

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/MOL2M-V7F44-86LKT-VNWG9.
171809 01/09/2026 11:55:09 4/6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PORTO SEGURO - BAHIA - CNS 13.807-3

Matrícula	Ficha		CNM
50.684	03	25/01/2023	138073.2.0050684-53

BA, 06 de maio de 2026. Fábio Dias Chagas, Oficial Substituto.

AV.13/50684 - Prenotação nº 126.224, de 15/06/2026. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202606.1114.04741316-IA-833, Código HASH: jxw2w5hxnq, extraído dos autos do processo nº 1019230-82.2024.8.11.0003, em tramite perante o TJMT - 3ª Vara Cível de Rondonópolis, foi decretada a indisponibilidade de bens de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A**, CNPJ nº 22.059.167/0001-60. DAJE: 2637.002.281071. Isento. Porto Seguro, BA, 26 de junho de 2026. Leonardo Vieira de Carvalho, Oficial Substituto.

AV.14/50684 - Prenotação nº 126.547, de 06/07/2026. (INDISPONIBILIDADE). Nos termos do comunicado expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, gerado pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202607.0216.04787068-IA-786, Código HASH: srvg1g0y4i, extraído dos autos do processo nº 5674085-29.2025.8.09.0094, em trâmite perante o 2º Juizado Especial Cível e Criminal de Jatai - Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, foi decretada a indisponibilidade de bens de **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 22.059.167/0001-60. DAJE: 2637.002.283731. Isento. Porto Seguro, BA, 14 de julho de 2026. Leonardo Vieira de Carvalho, Escrevente Autorizado.

R.15/50684 - Prenotação nº 127.565, de 24/08/2026. (PENHORA). Em cumprimento ao mandado subscrito em 29 de julho de 2026, extraído dos autos nº 0022279-71.2023.8.26.0002, do Cumprimento de Sentença, da Ação de Rescisão do contrato e devolução do dinheiro, em trâmite perante o Juízo da 7ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, SP, requerida por **ERITON DOS SANTOS LELIS**, CPF nº 326.084.258-90; e **ANA FLAVIA BITENCOURT MOREIRA,** CPF nº 333.866.998-47, contra a proprietária **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, CNPJ nº 22.059.167/0001-60, o imóvel desta matrícula foi penhorado, em favor do requerente, para garantia do crédito no valor atualizado: R$168.109,89. DAJE: 2637.002.289603. Emolumentos: R$ 49,19. Taxa Fiscal: R$ 34,94. FECOM: R$ 12,42. PGE: R$ 1,95. FMMPBA: R$ 1,01. Def. Pública: R$ 1,34.

Continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registradores.org.br/validate/MQL2M-V7F44-86LKT-VNWG9.
1711809 01/09/2026 11:55:09 5/6

Matrícula	Ficha	CNM
50.684	03 Verso	138073.2.0050684-53

TOTAL: R$ 101,86. Porto Seguro, BA, 31 de agosto de 2026. Leonardo Vieira de Carvalho, Escrevente Autorizado.

R.16/50684 - Prenotação nº 127.611, de 26/08/2026. (PENHORA). Nos termos da certidão de penhora, subscrita em 25/08/2026, consoante Protocolo PH000632117, extraído dos autos nº 0000403-82.2026.8.26.0575, da Ação de Execução Civil, em trâmite perante o Juízo do 2º Ofício Judicial da Comarca de São José do Rio Pardo - TJSP, requerida por **GUILHERME SALOTTI GUARDABAXO**, CPF nº 351.806.378-21, contra a proprietária **SPE PORTO SEGURO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A**, inscrita no CNPJ sob nº 22.059.167/0001-60, o imóvel desta matrícula foi penhorado em favor do requerente para garantia do crédito no valor de R$9.905,08. DAJE: 2637.002.290766. Isento. Porto Seguro, BA, 31 de agosto de 2026. Leonardo Vieira de Carvalho, Escrevente Autorizado.

Registro de Imóveis de Porto Seguro - BA

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica do inteiro teor da matrícula **nº 50684**, 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,_____, Lorena Guimarães Portela, Escrevente autorizada, conferi e assino. Porto Seguro, 01 de setembro de 2026. Protocolo nº 171809. DAJE: 2637.002.289604

EMOLUMENTOS: R$ 57,37. TAXA FISCAL: R$ 40,74. FECOM: R$ 14,49. PGE: R$ 2,28. FMMPBA: R$ 1,19 DEF. PÚBLICA: R$ 1,52 FEURB: 1,19 TOTAL: R$ 118,78	Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro **2637.AB348980-4** **71QFXLLRFL** 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/MQL2M-V7F44-86LKT-VNWG9.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: MQL2M-V7F44-86LKT-VNWG9

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

Lorena Guimarães Portela (CPF ***.384.535-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/MQL2M-V7F44-86LKT-VNWG9

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/MQL2M-V7F44-86LKT-VNWG9.