



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE BARREIRAS - BAHIA

FICHA: 01

Passos
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 25.127 DATA 11/08/2012 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se compõe do **LOTE 16 DA QUADRA "28"** do Loteamento denominado "Loteamento Setor Cidade Nova-1ª Etapa" comercialmente identificado como "Residencial Cidade Nova", situado na zona urbana do município de Barreiras, com os seguintes limites e confrontações: Frente para a Avenida 4, onde mede 8,00m em linha reta; pelo lado direito de quem olha da rua para o lote confronta com o lote 17 por uma distância de 18,00m em linha reta; no fundo confronta com o lote 45 por uma distância de 8,00m em linha reta, pelo lado esquerdo de quem olha da rua para o lote confronta com o lote 15 por uma distância de 18,00m em linha reta; encerrando uma área de **144,00m²**. PROPRIETÁRIO: SCOPEL SPE - 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede em São Paulo - Capital, na Rua Estados Unidos, nº 2134, inscrita no CNPJ sob nº 12.899.607/0001-34, com seu contrato social, datado de 01 de outubro de 2010, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, NIRE nº 35224892532. REGISTRO ANTERIOR: Registrada neste Cartório no livro "2" de Registro Geral sob nº R-10-19.439 em 02 de março de 2011. Eu, *Passos* Oficiala.

"R-1-25.127" - TRANSMITENTE: SCOPEL SPE - 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (dados citados na matrícula). ADQUIRENTE: **JOSE CARLOS QUEIROZ PASSOS**, brasileira, divorciado, nascido em 22/02/1970, autônomo, portador da cédula de identidade RG nº 637391004 SSP/BA, inscrito no CPF/MF sob nº 875.015.705-15, residente e domiciliado na R. H, nº 17, vila nova, Barreiras/BA. FORMA DO TÍTULO: CONTRATO PARTICULAR DE ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS, RCN-2816 datado de 31 de março de 2011. VALOR DO CONTRATO: R\$ 20.325,60 (vinte mil, trezentos e vinte e cinco reais e sessenta centavos). CONDIÇÕES DO CONTRATO: Constantes do documento apresentado. Barreiras-BA, 11 de agosto de 2012. Eu, *Passos* Oficiala.
001.521.815.343.40

"R-2-25.127" - Em 11 de agosto de 2012. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** Em Garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais pelo (a,s) DEVEDOR(ES): **JOSE CARLOS QUEIROZ PASSOS**, aliena (m) a SCOPEL SPE - 18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - CNPJ sob nº 12.899.607/0001-34, com sede em São Paulo - Capital, em CARÁTER FIDUCIÁRIO, o imóvel objeto deste financiamento, objeto da presente matrícula, nos termos e para os efeitos da Lei 9.514/97, mediante as seguintes condições: 2.1.2 DO PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL E DEMAIS VALORES PERTINENTES À NEGOCIAÇÃO E SUA FORMA DE PAGAMENTO (A) Preço de Venda: R\$ 20.325,60 (A1) Sinal pago: R\$ 0,00; pagos da seguinte forma: (B) Saldo/Preço de Venda no valor de R\$ 20.325,60 a ser pago através de 180 prestações mensais e sucessivas, no valor de R\$ 240,48 cada uma, e já acrescidas de juros de 0,9488% ao mês, calculado de acordo com a "Tabela Price", vencendo-se a primeira delas no dia 10/06/2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação. Encontram-se acrescidos no preço do Imóvel o valor de R\$ 406,51 referente ao ITBI e R\$ 679,80 referentes a emolumentos do Registro de Imóveis competente, para fins de registro da garantia de alienação fiduciária, cujos recolhimentos ficam à cargo da VENDEDORA. (B.1) Todas as prestações acima referidas serão reajustadas mensalmente pela variação dos índices pactuados neste instrumento, tendo como base o mês de assinatura do presente. (B.2) O preço do Imóvel com juros, exceto correção monetária, resulta no preço total de R\$ 43.286,40 mesmo valor adotado para a hipótese de público leilão previsto na Lei Federal 9.514/97, nos termos da alínea (a) da cláusula 6.14 deste instrumento. (C) 100% será pago para a VENDEDORA, na qualidade de vendedora e credora fiduciária do crédito decorrente deste negócio. 2.1.3 DEMAIS CONDIÇÕES E ENCARGOS (A) Seguros Mensais: R\$ 4,88; (B) Taxa de Administração do Crédito: R\$ 20,00; (C) Valor Total dos Encargos Mensais: R\$ 265,36 correspondendo à soma dos valores indicados nos itens 2.1.3(A) e 2.1.3(B) acima, acrescida da parcela referida no item 2.1.2(B); (D) Índice de Atualização/Reajuste Mensal: IPCA do IBGE (E) Prazo estimado para execução das obras de infra-estrutura, conforme cronograma aprovado pela

(CONTINUA NO VERSO)

0758F112 - Gráfica ALIANÇA (77) 3611-2001

Prefeitura Municipal de Barreiras. (F) Participação do(s) Comprador (es) na composição da Renda Familiar NOME: **JOSE CARLOS QUEIROZ PASSOS 100%**. GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. o bem financiado no presente contrato. DEMAIS CONDIÇÕES: constante do contrato. Barreiras-BA, 11 de agosto de 2012. Eu, [assinatura] Oficiala, conferi e assino. 001.521.830.843.40

“AV-3-25.127” – Título Particular prenotado sob nº 86.136 em 10/05/2019. Certifico que conforme requerimento datado de 23 de abril de 2019, firmado por SP-18 Empreendimentos Imobiliários LTDA, atual denominação de Scopel SPE-18 Empreendimentos Imobiliários LTDA, representada neste ato por seu sócio administrador Alberto Mendes Tepedino, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 39.668.000-8 SSP/SP, CPF nº 268.798.597-04, com endereço comercial na Rua George Ohm, 206/230, Torre A, Conj. 222, Bairro Cidade Monções, CEP 04576-020, São Paulo-SP. Procedo à averbação do **Instrumento Particular de 5ª Alteração de Contrato Social, datado de 21 de outubro de 2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo no dia 29/11/2013 sob nº de Registro 456.483/13-5, para que passe a constar a nova denominação social: SP-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 12.899.607/0001-34, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo no dia 29/11/2013 sob nº de Registro 456.483/13-5, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 900, 4º andar, Conjunto 41/42, CEP 04.548-003. Barreiras-BA, 10 de maio de 2019. [assinatura] auxiliar digitou. Eu, [assinatura] Oficiala. 1292.002.076105.70.00 - Art. 237-A, §1º Lei nº 6015/1973.

“AV-4-25.127” – Título Particular prenotado sob nº 87.510 em 21/10/2019. Certifico e dou fé que através de requerimento formal acompanhado de demonstrativo de débitos, firmado pelo Credor Fiduciário SP-18 Empreendimentos Imobiliários LTDA - CNPJ nº 12.899.607/0001-34, foi solicitada a **INTIMAÇÃO PESSOAL do (s) mutuário (s), JOSE CARLOS QUEIROZ PASSOS - CPF nº 875.015.705-15**, para que no prazo máximo de quinze (15) dias, efetue o pagamento das parcelas em atraso do contrato objeto da presente matrícula, além das que vencerem até o efetivo pagamento, acrescidas de todas as incidências contratuais e ainda, despesas com a presente cobrança e intimação, ou que comprove o pagamento, sob pena de não o fazendo, ser efetivada a consolidação da propriedade do imóvel em nome da fiduciária, nos permissivos termos do art. 26 e seguintes da Lei nº 9.514/97. Barreiras – BA, 21 de outubro de 2019. [assinatura] Auxiliar Digitou. Eu [assinatura] Oficiala / Of. Substituta. 1292.002.081650.58,12

“AV-5-25.127” – Protocolado em 21/10/2019 sob o nº 87.510. **RESULTADO DE NOTIFICAÇÃO.** Certifico e dou fé que em cumprimento ao requerimento noticiado na averbação anterior, compareci no endereço indicado para notificação do(a) Fiduciante, para os fins previstos no art. 26 § 3º da Lei 9.514/97, não sendo encontrado no local, contudo, no dia 13/01/2020, diante do comparecimento espontâneo do(a) mutuário(a), obteve êxito a notificação do(a) Sr^(a) **JOSE CARLOS QUEIROZ PASSOS - CPF 875.015.705-15**, ficando este(a) **PESSOALMENTE INTIMADO(A)/NOTIFICADO(A)**; acerca do prazo de quinze (15) dias para a purga da mora. Barreiras-BA, 09 de março de 2020. Eu [assinatura] Oficiala Substituta. 1292.002.081651 . Emolumentos: R\$ 28,07 - Taxa Fiscal: 19,94 - FECOM: 7,67 - PGE: 1,12 - FMMPBA: 0,58 - Def. Pública: 0,74

AV-6-25.127 - CADASTRO IMOBILIÁRIO - Protocolo n. 97.800 em 03/06/2022. Nos termos do Requerimento de 19/05/2022, acompanhado de Certidão Prefeitura n. 003317/2022, de 11/04/2022, procedo à presente averbação para retificar/complementar o registro e fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula é detentor do Cadastro Municipal nº: **01.51.100.0376.001**. DAJE: 1292.002.139365, Total: R\$ 83,90 (Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa Fiscal R\$ 28,78 - FECOM R\$ 11,07 - PGE R\$ 1,61 – FMMPBA – 0,84 - Def. Pública R\$ 1,07). Barreiras/BA, 03 de junho de 2022. A Oficial Substituta, [assinatura], Sandra Adriana Schnornberger Freitas.

AV-7-25.127 – NOTÍCIA DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - Protocolo n. 97.800 em 03/06/2022. Nos termos do Requerimento de 19/05/2022; acompanhado de Certidão Simplificada n. de autenticidade 150075568 de 09/04/2021 (num. doc. 871.247/18-5, sessão de 12/09/2018) emitida por Junta Comercial do Estado de São Paulo, procedo à presente averbação para constar que, em razão de determinação judicial em deferimento de processamento de recuperação judicial nos autos 1041383-05.2018.8.26.0100, conforme decisão de 24/04/2018, da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, o nome

(CONTINUA NA FICHA 02)



1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE BARREIRAS - BAHIA

FICHA: 02

Oficial Titular *Sandra Adriana Schnornberger Freitas*

MATRÍCULA Nº 25.127 DATA 03/06/2022 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

empresarial da credora fiduciária SP-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, passou a ser seguido da expressão "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL", até ulterior deliberação do juízo. DAJE: 1292.002.139366, Total: R\$ 83,90 (Emolumentos R\$ 40,52 - Taxa Fiscal R\$ 28,78 - FECOM R\$ 11,07 - PGE R\$ 1,61 - FMMPBA - 0,84 - Def. Pública R\$ 1,07). Barreiras/BA, 03 de junho de 2022. A Oficial Substituta, *Sandra Adriana Schnornberger Freitas*, Sandra Adriana Schnornberger Freitas.

AV-8-25.127 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 91.035 em 11/11/2020. Nos termos do Requerimento de 04/05/2022, acompanhado de Certidão de Transcurso do Prazo Sem Purgação da Mora por parte do DEVEDOR FIDUCIANTE: JOSÉ CARLOS QUEIROZ PASSOS, já qualificado, relativo aos termos do R-2, fica consolidada a propriedade do imóvel em nome da SP-18 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já qualificado(a), que promoverá público leilão para a alienação do imóvel, nos termos do art. 27, Lei 9514/97. **VALOR DA TRANSAÇÃO:** R\$ 43.286,40 (quarenta e três mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos). **VALOR FISCAL:** R\$ 29.952,00. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** ITBI pago no valor de R\$ 865,72 em 02/05/2022, conforme DAM 43568695. DAJE: 1292.002.139361, Total: R\$ 687,88 (Emolumentos R\$ 332,25 - Taxa Fiscal R\$ 235,94 - FECOM R\$ 90,80 - PGE R\$ 13,21 - FMMPBA R\$ 6,88 - Def. Pública R\$ 8,80). Barreiras/BA, 03 de junho de 2022. A Oficial Substituta, *Sandra Adriana Schnornberger Freitas*, Sandra Adriana Schnornberger Freitas.

PEDRO ÍTALO DA COSTA BACELAR, Oficial Interventor Designado do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Barreiras, Estado da Bahia, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA QUE** a presente cópia é reprodução fiel, integral e literal da Matrícula 25.127, do Livro 2 (Registro Geral) do acervo de Registro de Imóveis desta Serventia Extrajudicial e, portanto, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19, da Lei Federal nº 6.015/73, tem valor de certidão; **CERTIFICA QUE** os ônus, citações de ações reais/reipersecutórias e alienações, constam da própria matrícula, portanto **esta é uma certidão de propriedade, ônus, ações reais/reipersecutórias e alienações; CERTIFICA QUE** o prazo da certidão é contado em dobro, conforme art. 8º, da Portaria Conjunta CGJ/CCI 08/2020-GSEC-TJBA; **CERTIFICA QUE** somente é responsável pelos atos praticados a partir de 13/01/2021 (data do início de seu exercício na serventia);

REGISTRO DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DE BARREIRAS-BA
Certidão de Inteiro Teor em reprodução autêntica da Matrícula: 25.127 com 02 folha(s) frente/verso, nos termos do Artigo 19, §§ 1º e 5º da Lei nº 6.015/1973, do que dou fé.
Barreiras-BA, 08 de junho de 2022.
Sandra Adriana Schnornberger Freitas
Oficial Substituta
Tony Allesson e Silva Bastos
Escrevente Autorizado
Documento assinado digitalmente

<p>Selo de Autenticidade Tribunal de Justiça do Estado da Bahia Ato Notarial ou de Registro 1292.AB138643-9 POTBRE6NQR Consulte: www.tjba.jus.br/autenticidade</p>	
--	--

Protocolo nº 25870 - Data: 07/06/2022 11:01:48

DAJE: 1292.002.139373 - Valor: R\$ 97,84

Emol: 47,26 - Taxa Fiscal: 33,56 - FECOM: 12,91 - PGE: 1,88 - FMMPBA - 0,98 - Def. Pública: 1,25

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: HG84P-W65FD-JJDBG-ABHVR

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

TONY ALLESSON E SILVA BASTOS (CPF 060.188.335-73)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/HG84P-W65FD-JJDBG-ABHVR>

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

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