



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS

Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.

Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).

Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveistl1@gmail.com

Miriam Reis Costa – Oficial Registrador

Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

MATRÍCULA

93.073

FOLHA

01



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Miriam Reis Costa
Oficial do Registro de Imóveis

FONE: (67)3521-6291 - FAX: (67)3521-2247

AV. ANTONIO TRAJANO, 1320 - CEP 79601-003 - TRÊS LAGOAS-MS

TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

IMÓVEL. UNIDADE AUTÔNOMA, denominada **Residência n. 45 (quarenta e cinco) – térrea**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALTO CAPIVARI"**, implantado no lote n. 145 A, Quinhão 04, do localizado na zona urbana desta cidade e Comarca de Três Lagoas/MS, cuja unidade autônoma possui as seguintes características: Residência térrea, com área privativa principal edificada de 75,60m²; Área real privativa de divisão não proporcional de 91,93m² (área de terreno de uso exclusivo + espaço para guarda de veículos); Área real de uso comum de divisão proporcional de 76,96m², possuindo a área real total de 244,49m²; Coeficiente de proporcionalidade de 0,011106, correspondente a uma fração ideal do terreno de 230,071896m²; contendo os seguintes cômodos: 01 (uma) varanda, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) circulação, 02 (dois) dormitórios e 01 (um) banheiro; com as seguintes confrontações: **LESTE**: confronta com o lote 145 B; **SUL**: confronta com a Residência 46; **OESTE**: faz frente para o corredor interno de circulação e acesso; **NORTE**: confronta com a Residência 44. O terreno em que se assenta o edifício possui as seguintes metragens e confrontações: Quinhão n. 04, formado pelo lote n. 145 "A", com área de 2,0716ha (dois hectares, sete ares e dezesseis centiares), Perímetro: 828,866m situado neste município e Comarca de Três Lagoas/MS, dentro da seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P 01, de coordenadas N 7.702.530,247m e E 423.721,935m; situado em comum na divisa do lote n. 157 de Alice Queiroz Neves com a Rua Bahia; deste, segue confrontando com a Rua Bahia, com os seguintes azimutes e distâncias: 121°09'44" e 53,50m até o vértice P 02, de coordenadas N 7.702.502,562m e E 423.767,716m; situado em comum na Rua Bahia com o quinhão n. 04, formado por parte do lote n. 145 "B" (matrícula n. 15.719) em nome de Ademir Neves Dutra e outros; deste, segue confrontando com área desta propriedade (matrícula n. 15.719), com os seguintes azimutes e distâncias: 210°50'43" e 227,11m até o vértice P 03, de coordenadas N 7.702.307,574m e E 423.651,271m; 119°36'03" e 53,01m até o vértice P 04, de coordenadas N 7.702.281,391m e E 423.697,361m; 210°45'29" e 80,02m até o vértice P 05, de coordenadas N 7.702.212,630m e E 423.656,439m; situado em comum com a área desta propriedade (matrícula n. 15.719) e com parte do lote n. 145 de Moralina Tosta Silva; deste, segue confrontando com parte do lote n. 145 de Moralina Tosta Silva, com os seguintes azimutes e distâncias: 299°36'03" e 106,64m até o vértice P 06, de coordenadas N 7.702.265,307m e E 423.563,715m; situado em comum com parte do lote n. 145 de Moralina Tosta Silva e com o lote n. 157 de Alice Queiroz Neves; deste, segue confrontando com o lote n. 157 de Alice Queiroz Neves, com os seguintes azimutes e distâncias: 30°50'43" e 308,59m até o vértice P 01, ponto inicial da descrição deste perímetro. Memorial descritivo assinado pelo Engenheiro Civil, Niegô Barbosa Farias de Souza, CREA n. 5062936989, guia de ART n. 1320220048881. **Registro Anterior:** Matrícula n. 70.273, livro 02, deste Registro Imobiliário. **Proprietário: MORAES & FERREIRA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 17.416.977/0001-97, com sede na Avenida Eloy Chaves, n. 149, nesta cidade de Três Lagoas/MS. Emolumentos: R\$ 23,00; FUNJECC 10% R\$ 2,30; FUNJECC 5% R\$ 1,15; FUNADEP 6% R\$ 1,38; FUNDE-PGE 4% R\$ 0,92; FEADMP/MS 10% R\$ 2,30. Dou fé, Três Lagoas/MS, 01 de junho de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Edward Reis Costa Filho*

Av.01/M.93.073. Faz-se a presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se gravado com uma **hipoteca de 1º grau** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, conforme contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, contrato n. 1.7877.0187132-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5. do art. 61 da Lei n. 4.380/64, e artigo 38 da Lei 9.514/97, operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado **Residencial Alto Capivari**, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, datado de datado de 19 de julho de 2022, devidamente registrado sob n. 13 (treze) na matrícula n. 70.273. Constam no citado instrumento as condições pactuadas pelas partes. Dou fé, Três Lagoas/MS, 09 de dezembro de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Osman*

Av.02/M.93.073. Prenotação: 258.103 em 25/10/2024. Cancelamento. Pelo contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia – Programa

--Continua no Verso--

"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"


CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS

Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.

Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).

Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveistl1@gmail.com

Miriam Reis Costa – Oficial Registrador

Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

MATRÍCULA

93.073

FOLHA

01

Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, contrato n. 8.7877.2121460-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, operação de compra e venda de imóvel, mútuo, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 27 de setembro de 2024, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Três Lagoas/MS, representada por **Nilson Osvaldo Ferreira Junior**, Gerente de Geral de Rede, matrícula 124596-2, **nos autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n. 01 (um) desta matrícula referente à unidade autônoma Residência n.45 (quarenta e cinco), integrante do empreendimento denominado Residencial Alto Capivari.** Emolumentos: R\$307,50; Funjecc 10%: R\$30,75; Funadep: R\$18,45; Funde-PGE: R\$12,30; FEADMP-MS: R\$30,75, ISSQN: R\$15,37. Selo digital: AAB13617-927-RVD. (R\$25,00). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 29 de outubro de 2024. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado *Edward Reis Costa Filho*

R.03/M.93.073. Prenotação: 257.103 em 25/10/2024. Venda e compra. Pelo contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia – Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, contrato n. 8.7877.2121460-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, operação de compra e venda de imóvel, mútuo, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 27 de setembro de 2024, a proprietária **MORAES & FERREIRA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, já qualificada; representada pelo seu sócio **Leonardo Roberto Moraes**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da CNH n. 03687557446-DETRAN/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 344.275.498-45, residente e domiciliado à R. 04, Qd. 02, Lt. 21, Parque das Mangueiras, nesta cidade de Três Lagoas/MS; **vendeu** o imóvel objeto da presente matrícula a **FERNANDO SANTOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, trabalhador florestal, portador da carteira nacional de habilitação CNH n. 05662530917-DETRAN/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 036.758.001-21, residente e domiciliado à R Aderildo Luiz da Silva, 2279, casa 05, Bela Vista da Lagoas, nesta cidade de Três Lagoas/MS, pelo preço de R\$ 297.000,00 (DUZENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS), composto mediante a integralização dos seguintes valores: R\$ 59.400,00 (cinquenta e nove mil e quatrocentos reais), referente aos recursos próprios; e R\$ 237.600,00 (duzentos e trinta e sete mil e seiscentos reais), referente ao financiamento concedido pela credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por **Nilson Osvaldo Ferreira Junior**, brasileiro, casado, economista, portador da CNH n. 04772970586-DETRAN/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 020.499.691-04, doravante designada **CAIXA**. *Comparecendo como Entidade Incorporadora/Construtora/Agente Promotora Empreendedora/Fiadora:* **MORAES & FERREIRA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, já qualificada. Apresentou pagamento do ITBI conforme guia n. 4493825, expedida em 24/10/2024, pela Prefeitura Municipal local. Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. **7.73.000.0145.00145**. Consulta negativa junto à CNIB: hash: ea ed.f39f.eda7.a5fd.e0d3. 02 89.453b.fc0f.cb81.89e5;a1b4.f421.3f9e.99f8.3d8f.fdaf.1ccc.1913.2a50.3009. Emolumentos: R\$1.734,55 (com redução de 50% por se tratar de 1ª aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme art. 43, da Lei 12.424/11); Funjecc 10%: R\$173,45; Funadep: R\$104,07; Funde-PGE: R\$69,38; FEADMP-MS: R\$173,45, ISSQN: R\$86,72. Selo digital: AAB13618-281-RVD. (R\$25,00). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 29 de outubro de 2024. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado *Edward Reis Costa Filho*

R.04/M.93.073. Prenotação: 257.103 em 25/10/2024. Alienação fiduciária. Pelo contrato de compra e venda de unidade concluída, mútuo e alienação fiduciária em garantia – Programa Minha Casa, Minha Vida - Recursos FGTS, contrato n. 8.7877.2121460-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, operação de compra e venda de imóvel, mútuo, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, mencionado no registro n. 03 (três) desta matrícula, o devedor

--Continua na folha 02--


CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS

Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.

Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).

Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveistl1@gmail.com

Miriam Reis Costa – Oficial Registrador

Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

MATRÍCULA

93.073

FOLHA

02

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Miriam Reis Costa
 Oficial do Registro de Imóveis

FONE: (67)3521-6291 - FAX: (67)3521-2247

AV. ANTONIO TRAJANO, 1320 - CEP 79601-003 - TRÊS LAGOAS-MS

TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL
 LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

fiduciante **FERNANDO SANTOS DA SILVA**, já qualificada; **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$ 237.600,00 (DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL E SEISCENTOS REAIS), referente ao valor do financiamento a ela concedido, a ser pago em 360 prestações mensais, vencendo-se a primeira parcela em 20/10/2024, no valor de R\$ 1.759,19, sendo prestação (a+j): R\$ 1.687,44; tarifa de administração: R\$ 25,00; prêmios de seguro MIP e DFI: R\$ 46,75; taxa de juros: nominal: 7,6600% a.a., e efetiva: 7,9347% a.a.; ficando o imóvel dado em garantia fiduciária avaliado em R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais). Constan do citado instrumento as demais condições pactuadas pelas partes. Emolumentos: R\$1.402,35 (com redução de 50% por se tratar de 1ª aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme art. 43, da Lei 12.424/11); ; Funjecc 10%: R\$140,23; Funadep: R\$84,14; Funde-PGE: R\$56,09; FEADMP-MS: R\$140,23, ISSQN: R\$70,11. Selo digital: AAB13619-636-RVD. (R\$25,00). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 29 de outubro de 2024. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado.

Av.05/M.93.073. Prenotação: 264.987 em 28/01/2026. Consolidação de Propriedade. Pelo requerimento datado de 17 de dezembro de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, neste ato representado por **Daniele Fydryszewski Vilasfam**, inscrita no CPF/MF sob n. 986.180.590-72, requer a presente averbação para constar a **consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula**, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, foram notificados os devedores fiduciários, e não apresentando quitação da mora, no prazo legal de 15 (quinze) dias, fica consolidada a propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Apresentou pagamento do ITBI no valor de R\$ 6.032,12 sobre 2% da avaliação do imóvel em R\$ 301.606,18, conforme guia n.4773352, expedida em 16/10/2025, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Três Lagoas/MS. Emolumentos: R\$531,84; Funjecc 10%: R\$53,18; Funadep: R\$31,91; Funde-PGE: R\$21,27; FEADMP-MS: R\$53,18, ISSQN: R\$26,59. Selo digital: AAD33029-510-RVD. (R\$27,21). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 11 de fevereiro de 2026. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado.

 ASSINADO DIGITALMENTE
 MIRIAM CLARICE REIS COSTA

 A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>


"Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor"

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS**

Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.

Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).

Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveistl1@gmail.com

Miriam Reis Costa – Oficial Registrador

Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com a matrícula original de nº 93.073 e que, nos termos do disposto art. 19, § 1º da lei 6.015/1973, tem valor de certidão. . O referido é verdade e dá fé. **Três Lagoas, MS, 11 de fevereiro de 2026.**

Emolumentos	R\$	41,03	Selo Digital: ALX39101-350-NOR 
Funjecc (10%)	R\$	4,10	
ISSQN (5%)	R\$	2,05	
Funadep (6%)	R\$	2,46	
Funde-PGE (4%)	R\$	1,64	
Feadmp/MS	R\$	4,10	
(10%)			
Selo	R\$	2,18	
Total	R\$	57,56	
PROTOCOLO Nº 264987			