CNM 164376.2.0005260-32

CNM 164376.2.0005260-32

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE TRÊS LAGOAS-MS
Av. Rosário Congro, 3150 – Salão 2 – Pq. Residencial Quinta da Lagoa – Telefone (67) 2104-3431
Dr. Guilherme Vieira Gomes Neto - Oficial

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
5.260	01

Em 26 de fevereiro de 2025

REGISTRO DE IMÓVEIS
Três lagoas – MS
CNS nº 16.437-6

IMÓVEL. - **UNIDADE AUTÔNOMA**, denominada **RESIDENCIA n. 31 (trinta e um) – Térrea do** "CONDOMÍNIO **RESIDENCIAL CIDADE DAS ÁGUAS"**, implantado no lote A, originário de parte do lote 18 da segunda zona suburbana, desta cidade e Comarca de Três Lagoas/MS, cuja unidade autônoma possui as seguintes características: Área edificada principal de 70,59m². Área real privativa de divisão não proporcional de 41,95m² (área de terreno de uso exclusivo + espaço para guarda de veículos); Área real de uso comum de divisão proporcional de 48,76m², possuindo a área real total de 161,30m², correspondente a uma fração ideal do terreno de 1,8199543%. **EDIFICAÇÃO:** Encontra-se edificada no imóvel objeto desta matrícula, uma construção em alvenaria para fins residenciais com os seguintes cômodos: 03 (três) dormitórios, 01 (uma) varanda, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala/cozinha e 01 (uma) área de serviço; com as seguintes confrontações: **NORDESTE**: faz frente para o corredor interno; **SUDESTE**: confronta com o Imóvel da transcrição 17.880 (do CRI da 1ª Circunscrição); **SUDOESTE**: confronta com o lote 19 (matrícula 58.899, do CRI da 1ª Circ.); **NOROESTE**: confronta com a residência 29. O terreno em que se assenta o edifício possui as seguintes metragens e confrontações: Inicia-se no imóvel n. 01, que está cravado na divisa deste lote com a área da Prefeitura Municipal, sob (matrícula n. 58.884, do CRI da 1ª Circ.) e a Rua Sebastião Fenelon Costa, deste segue por esta referida Rua no rumo de 30°00" NE com distância de 69,17 metros até encontrar o marco n. 02 de onde segue no rumo de 60°00'SE dividindo com a propriedade de Geraldo Filgueiras sob (matrícula n. 59.177, do CRI da 1ª Circ.) numa distância de 79,50 metros até o marco n. 03, deste segue dividindo com a mesma propriedade, porém com o rumo de 30°00'NE e a distância de 41,12 metros até o marco n.04, daí segue dividindo com a mesma propriedade no rumo de 60°00'SE, e a distância 30,50 metros até o marco n. 05, de onde segue dividindo com a propriedade da Prefeitura Municipal sob a (transcrição de n. 17.880, do CRI da 1ª Circ.) no rumo de 30°00SW numa distância de 110,29 metros até o marco n.06, deste segue dividindo com a propriedade da Prefeitura Municipal sob (matrícula n. 58.899, do CRI da 1ª Circ.) no rumo de 60°00" NW e a distância de 110,00 metros até encontrar o marco n. 01, ponto inicial desta poligonal. O lote encontra-se no lado ímpar do logradouro a 13,61 metros da esquina da Rua Theotonio Pimentel, formando a área total de 8.862,86m². **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n. 66.988, livro 02, do Cartório de Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição desta Comarca. **TÍTULO AQUISITIVO:** Pelo contrato de compra e venda de unidade isolada, vinculada a empreendimento e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - Recursos SBPE - com utilização do FGTS dos compradores, n. 155553900512, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei n. 5.049, de 29 de junho de 1966, operação de aquisição de unidade concluída, mútuo com alienação fiduciária em garantia, no SFH - Sistema Financeiro da Habitação, datado de 20 de setembro de 2017. **PROPRIETÁRIOS: ADRIANO FREGINI**, brasileiro, divorciado, soldador, portador da CNH n. 02708923436 – DETRAN/MS, inscrito no CPF/MF sob o n. 022.708.767-41, residente e domiciliado a Rua Jose Amim, n. 507, Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Três Lagoas/MS; e **JULIANA MOREIRA DE OLIVEIRA**, brasileira, separada judicialmente, ajudante de viveiro, portadora da carteira de identidade RG n. 001578024 – SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob n. 022.437.301-38, residente e domiciliada a Rua Jose Amim, n. 507, Nossa Senhora das Graças, nesta cidade de Três Lagoas/MS. **CADASTROS:** Memorial descritivo datado de 02/12/2013,

continua no verso

Selo Digital ALV16874-443-NOR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LS85F-95LZM-BGU4Y-UH2SC.

CNM 164376.2.0005260-32

CNM 164376.2.0005260-32

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE TRÊS LAGOAS-MS
Av. Rosário Congro, 3150 – Salão 2 – Pq. Residencial Quinta da Lagoa – Telefone (67) 2104-3431
Dr. Guilherme Vieira Gomes Neto - Oficial

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
5.260	01 V

REGISTRO DE IMÓVEIS
Três lagoas – MS
CNS nº 16.437-6

elaborado pelo responsável técnico Dejamiro da Silva Sobrinho, CREA 733-D/MT Guia de ART 11495923. Convenção de Condomínio com 76 artigos devidamente, registrada sob n. 22.244, livro 03, em 09/12/2013, no Cartório de Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição desta Comarca. Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 7.71.000.0184.00000. **PRENOTAÇÃO:** 6.414 em 18/02/2025. Consulta negativa na CNIB hash/ 5qkt3ydcp8, para o CPF n. 022.708.767-41; Consulta negativa na CNIB hash/ 0nb0j2d9kg, para o CPF n. 022.437.301-38. Emolumentos: R$ 31,79; FUNJECC 10% R$ 3,18; FUNJECC 6,8% R$ 2,16; FUNADEP 6% R$ 1,91; FUNDE-PGE 4% R$ 1,27; FEADMP/MS 10% R$ 3,18; ISSQN 5% R$ 1,59. Dou fé, _____, Franciéli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

Av.01/M.5.260. Prenotação: 6.414 em 18/02/2025. Averbado em 26/02/2025. **TRANSPORTE.** De acordo com a registro n. 02 (dois) da matrícula n. 66.988 do livro 02, do Cartório de Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição desta Comarca, datado de 29/09/2017, existe no imóvel objeto da presente matrícula: **Alienação fiduciária**. Pelo contrato de compra e venda de unidade isolada, vinculada a empreendimento e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - Recursos SBPE - com utilização do FGTS dos compradores, n. 155553900512, mencionado no registro n. 01 (um) da referida matrícula, os devedores fiduciantes: **ADRIANO FREGINI** e **JULIANA MOREIRA DE OLIVEIRA**, já qualificados; alienaram fiduciariamente, o imóvel objeto da presente matrícula em favor da 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 Eduan Emanoel Bragatto de Souza, brasileiro, economiário, portador da carteira de identidade RG n. 1497119-SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob o n. 908.596.421-00, doravante designada **CAIXA**, para garantia da dívida no valor de **R$ 123.000,00 (CENTO E VINTE E TRÊS MIL REAIS),** referente ao valor do financiamento a eles concedido, a ser pago em 420 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 21/10/2017, no valor de R$ 1.441,26, sendo prestação (a+j): R$ 1.367,21; prêmios de seguros: R$ 49,05; taxa de administração - TA: 25,00; taxa anual de juros: nominal: 10,4815%, efetiva: 11,0001%, ficando o imóvel dado em garantia fiduciária avaliado em R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais). Constam do citado instrumento as demais condições pactuadas pelas partes. Dou fé, _____, Franciéli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

Av.02/M.5.260. Prenotação: 14.380 em 05/08/2026. Reingressado em 31/08/2026. Averbado em 31/08/2026. **Consolidação de propriedade.** Pelo requerimento datado de 08 de maio de 2026, a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, já qualificada, neste ato representado por Milton Fontana, gerente de centralizadora, inscrito no CPF/MF sob n. 575.672.049-91, requer a presente averbação para constar que nos termos do § 7º do Art. 26, da Lei 9.514/97, foram notificados os devedores fiduciantes, e não apresentando quitação da mora, no prazo legal de 15 (quinze) dias, **fica consolidada a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula em nome da credora fiduciária, bem como cancelada a alienação fiduciária, constante no Av.01 (um) da referida matrícula**. Apresentou pagamento do "ITBI" no valor de R$ 3.466,59; sobre 2% da avaliação do

continua na ficha 2

Selo Digital ALV16874-443-NOR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LS85F-95LZM-BGU4Y-UH2SC.

CNM 164376.2.0005260-32

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE TRÊS LAGOAS-MS
Av. Rosário Congro, 3150 – Salão 2 – Pq. Residencial Quinta da Lagoa – Telefone (67) 2104-3431
Dr. Guilherme Vieira Gomes Neto - Oficial

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula	Ficha
5.260	02

REGISTRO DE IMÓVEIS
Três lagoas – MS
CNS nº 16.437-6

imóvel em R$ 173.329,73, conforme guia de informação n. 5000927, conforme código de autenticidade: 1F2AB192FF75B90B. *Foi apresentado dispensa das certidões municipais, Estaduais e Federais, relativas tributos ou taxas, que incidam sobre o imóvel.* Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 7.71.000.0184.00000 – BIC n. 000067064. Consulta negativa na CNIB hash/c1m7bct310, para o CNPJ/MF sob n. 00.360.305/0001-04. Emolumentos: R$ 361,55; FUNJECC (Lei n. 6.183/2023): R$ 36,16; FUNADEP: R$ 21,69; FUNDE-PGE: R$ 14,46; FEADMP/MS: R$ 36,15; SELO R$ 27,21; ISSQN: R$ 18,08. Selo digital n. AAE06137-105-RVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé, _____, Franciéli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução Autêntica a ficha nº 5260 extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº. 6.015 de 31/12/1973. Três Lagoas- MS. Certifico ainda que se encontra prenotado sob nº 10.428 em 13/11/2025, título referente ao imóvel desta matricula. Dou fé.

Nos termos do artigo 32, § 2º da lei estadual 6.183/23, todos os interessados ficam cientificados através desta certidão que constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas destinadas ao Funjecc, Funadep, Fund-PGE e FeadMP, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.

Três Lagoas (MS), segunda-feira, 31 de agosto de 2026.

Guilherme Vieira Gomes Neto
Oficial Registrador

EMOLUMENTOS:	R$ 41,04
FUNJECC Lei n. 6.183/2023:	R$ 4,10
FUNADEP:	R$ 2,46
FUNDE-PGE:	R$ 1,64
FEADMP:	R$ 4,10
SELO:	R$ 2,18
ISSQN:	R$ 2,05
TOTAL:	**R$** 57,57
PROTOCOLO Nº 14380	

Selo Digital utilizado neste atoALV16874-443-NOR
Este selo poderá ser conferido e autenticado no site:
www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php

Selo Digital ALV16874-443-NOR

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LS85F-95LZM-BGU4Y-UH2SC.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: LS85F-95LZM-BGU4Y-UH2SC

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

Guilherme Vieira Gomes Neto (CPF 002.473.181-16)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LS85F-95LZM-BGU4Y-UH2SC

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LS85F-95LZM-BGU4Y-UH2SC.