


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

93.731

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. 37 (trinta e sete) – térrea**, do “**CONDOMÍNIO VILLAS DE CARTAGENA I**”, implantado no lote 00, quadra 00, localizado no suburbano, desta cidade e Comarca de Três Lagoas/MS, a ser edificada com as seguintes características: térrea, com área total construída privativa 64,72m², área equivalente de uso comum 6,86m², área total privativa e de uso comum 71,58m², fração ideal do terreno 0,752%, área privativa do terreno 153,20m²; contendo os seguintes cômodos: 1 dormitório, 1 suíte, sala de TV/jantar, cozinha, área de serviço, circulação, 1 banheiro social e 1 vaga de garagem privativa coberta; com as seguintes confrontações: Frente: Rua interna de acesso e residência 5; Lado Direito: Residência 38; Fundos: Residência 68; Lado Esquerdo: Área de lazer. O terreno em que se assenta o edifício possui as seguintes metragens e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **E10-M-7576**, de coordenadas **N 7.702.623,07m** e **E 423.687,90m**; deste, segue confrontando com a Rua Bahia, com os seguintes azimutes e distâncias: **120°43'01"** e **97,10m** até vértice **E10-M-7809**, de coordenadas **N 7.702.573,47m** e **E 423.771,38m**; deste, segue confrontando com o Sítio Queiroz I Matrícula: 15.720, com os seguintes azimutes e distâncias: **210°52'03"** e **292,33m** até o vértice **DTW-M-0819**, de coordenadas **N 7.702.322,55m** e **E 423.621,40m**; deste, segue confrontando com Sítio El Shadai I Matrícula: 18.757, com os seguintes azimutes e distâncias: **298°53'21"** e **97,16m** até o vértice **E10-M-7577**, de coordenadas **N 7.702.369,49m** e **E 423.536,33m**; deste, segue confrontando com a Fazenda Acácia I – Módulo II I Matrícula: 24.907, com os seguintes azimutes e distâncias: **30°52'03"** e **295,43m** até o vértice **E10-M-7576**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do ponto E10-M-7810, de coordenadas **N 7702725,650m** e **E 423515,270m**, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central n. 51°00'**, fuso -22, tendo como datum o SIRGAS2000. Memorial descritivo assinado pelo Engenheiro Civil, Marcos Luiz de Oliveira, CREA/SP n. 5060732505, guia de ART n. 1320210057078. Registro Anterior: Matrícula n. 90.160, livro 02, deste Registro Imobiliário. Proprietário: **TECOL – TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 00.449.291-0001/08, com sede na Rua Humaitá, n. 25, Vila Mendonça, na cidade de Araçatuba/SP. 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, 20 de julho de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Marina de Oliveira*.

Av.01/M.93.731. De acordo com a registro n. 08 da matrícula n. 90.160, deste Registro Imobiliário, o imóvel objeto 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, nos termos do contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Tecol – Tecnologia, Engenharia e Construção LTDA e Caixa Econômica Federal, com recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo - SBPE, contrato n. 1.7877.0182595-8, com caráter de escritura pública, na forma do § 5. do art. 61 da Lei n. 4.380/64, operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado Villas de Cartagena I, com pacto adjeto de hipoteca e outras avenças, datado de 29 de junho de 2022. Constam no citado instrumento as condições pactuadas pelas partes. Dou fé. Três Lagoas/MS, 20 de julho de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Marina de Oliveira*.

Av.02/M.93.731. Prenotação: 242.909 em 30/09/2022. Cancelamento. Pelo contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, contrato n. 8.7877.1461838-5, datado de 31 de agosto de 2022, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Três Lagoas/MS, representada por Debora C. de Souza Sandim, gerente de carteira PF, matrícula 120921-6, nos autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n. 01 (um) desta matrícula, referente à futura unidade denominada Residência n. 37, pertencente ao Residencial Condomínio Villas de Cartagena I. Emolumentos: R\$ 44,00; FUNJECC 10% R\$ 4,40; FUNJECC 5% R\$ 2,20; FUNADEP 6% R\$ 2,64; FUNDE-PGE 4% R\$ 1,76; FEADMP/MS 10% R\$ 4,40; SELO R\$ 1,50. Selo digital n. AHG47035-390-NOR (este selo

-----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

93.731

FOLHA

01

poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 03 de outubro de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente

Autorizado Oficial Substituto

R.03/M.93.731. Prenotação: 242.909 em 30/09/2022. Venda e compra. Pelo contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, contrato n. 8.7877.1461838-5, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, operação de aquisição de terreno e mútuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação - SFH, datado de 31 de agosto de 2022, a proprietária **TECOL - TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada, representada pelos sócios **Antonio Waldir de Lima**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, portador da CNH n. 01341427065-DETRAN/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 706.027.868-00, residente e domiciliado à Rua Maestro Zico Seabra, n. 877, bairro Icaray, na cidade de Araçatuba/SP; **Neire Regina dos Santos**, brasileira, solteira, proprietária de microempresa, portadora da CNH n. 01340558501-DETRAN/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 523.136.031-72, residente e domiciliada à Rua Bahia, n. 509, bairro Vila Mendonça, na cidade de Araçatuba/SP; **vendeu** a futura unidade denominada **Residência n. 37, pertencente ao Condomínio Villas de Cartagena I**, a ser edificado no imóvel objeto da presente matrícula a **JOSEMAR CARDOSO DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, motorista de veículos de transporte de carga, portador da CNH n. 06280573913-DETRAN/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 033.745.221-06, residente e domiciliado à Via Evangelista, n. 1951, Santa Rita, nesta cidade de Três Lagoas/MS; e **ANA CRISTINA VITORIO DE ARAUJO**, brasileira, solteira, auxiliar de escritório e assemelhados, portadora da CNH n. 07574905908-DETRAN/MS, inscrita no CPF/MF sob n. 075.801.431-78, residente e domiciliada à Via Evangelista, n. 1951, Santa Rita, nesta cidade de Três Lagoas/MS, sendo o valor da operação de R\$ 181.500,00 (CENTO E OITENTA E UM MIL E QUINHENTOS REAIS), composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 25.410,00 (vinte e cinco mil, quatrocentos e dez reais), composto mediante a integralização dos seguintes valores: R\$ 37.001,63 (trinta e sete mil e um real e sessenta e três centavos), referente aos recursos próprios; R\$ 2.237,00 (dois mil, duzentos e trinta e sete reais), referente ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 142.261,37 (cento e quarenta e dois mil, duzentos e sessenta e um reais e sete centavos), 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 **Debora Carolina de Souza Sandim**, brasileira, casada, bancária, portadora da cédula de identidade RG n. 907.896-SSP/MS, inscrita no CPF/MF sob n. 702.082.981-34, doravante designada **CAIXA**. **Comparecendo como Incorporadora/Construtora/Entidade Organizadora/Fiadora: TECOL - TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada. Apresentou pagamento do ITBI conforme guia n. 4082936, expedida em 20/09/2022, pela Prefeitura Municipal local. **Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 7.73.000.0000.00101**. Emolumentos: R\$ 1.012,00 (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\$ 101,20; FUNJECC 5% R\$ 50,60; FUNADEP 6% R\$ 60,72; FUNDE-PGE 4% R\$ 40,48; FEADMP/MS 10% R\$ 101,20; SELO R\$ 10,00. Selo digital n. AAF84652-656-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 03 de outubro de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado Oficial Substituto

R.04/M.93.731. Prenotação: 242.909 em 30/09/2022. Alienação fiduciária. Pelo contrato de compra e venda de terreno e mútuo para construção de unidade habitacional, alienação fiduciária em garantia, fiança e outras obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, contrato n. 8.7877.1461838-5, mencionado no registro n. 03 (três) desta matrícula, os devedores fiduciários **JOSEMAR CARDOSO DE OLIVEIRA** e **ANA CRISTINA VITORIO DE ARAUJO**, já qualificados; **alienaram fiduciariamente** a futura unidade denominada **Residência n. 37, pertencente ao Condomínio Villas de Cartagena I**, a ser edificado no imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$ 142.261,37 (CENTO E QUARENTA E DOIS MIL, DUZENTOS

-----Continua na folha 2-----



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

93.731

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

E SESSENTA E UM REAL E TRINTA E SETE CENTAVOS), referente ao valor do financiamento a ela concedido, a ser pago em 360 prestações mensais, vencendo-se a primeira parcela em 01/10/2022, no valor de R\$ 945,66, sendo prestação (a+j): R\$ 899,18; tarifa de administração: R\$ 25,00; seguros MIP e DFI: R\$ 21,48; taxa de juros: nominal: 6,5000% a.a., e efetiva: 6,6971% a.a.; ficando o imóvel dado em garantia fiduciária avaliado em R\$ 181.500,00 (cento e oitenta e um mil e quinhentos reais). Consta do citado instrumento as demais condições pactuadas pelas partes. Emolumentos: R\$ 867,00 (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\$ 86,70; FUNJECC 5% R\$ 43,35; FUNADEP 6% R\$ 52,02; FUNDE-PGE 4% R\$ 34,68; FEADMP/MS 10% R\$ 86,70; SELO R\$ 10,00. Selo digital n. AAF84653-096-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 03 de outubro de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Edward Reis Costa Filho*

Av.05/M.93.731. Prenotação: 259.845 em 14/03/2025. Edificação. Pelo requerimento datado de 07 de março de 2025, a incorporadora **Tecol Tecnologia Engenharia e Construção Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 00.449.291/0002-80, com sede na Rua Santo Ângelo, nº 777, Bairro Coronel Antonino, Campo Grande-MS, requer a presente averbação para constar que de acordo com o projeto de construção residencial multifamiliar, protocolado sob o Alvará de Licença n. 1088-23-TLA-ALV, de responsabilidade técnica do Engenheiro Civil, Marcos Luiz de Oliveira, CREA/SP n. 5060732505, encontra-se edificada no imóvel objeto desta matrícula, uma construção em alvenaria para fins residenciais contendo: 01 (uma) Garagem, 01 (uma) Copa/Sala, 01 (uma) Cozinha, 01 (um) Serviço, 01 (um) Dormitório, 01 (um) banho, 01 (uma) Suite contendo 01 (um) banho, **totalizando uma área construída de 64,72m²**. Apresentou: planta e memorial descritivo, guia de ART n. 1320210057078, "Habite-se Total" n. 2248-24-TLA-HAB e Certidão de Obra Total n. 2248-24-TLA-HAB, ambos expedidos em 24/02/2025, pela Prefeitura Municipal local, bem como Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 25/02/2025, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 24/08/2025, em nome de Tecol – Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda. Emolumentos: R\$112,63; Funjecc 10%: R\$11,26; Funadep: R\$06,76; Funde-PGE: R\$04,50; FEADMP-MS: R\$11,26, ISSQN: R\$05,63. Selo digital: AAB76717-909-RVD. (R\$26,14). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 25 de março de 2025. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado *Edward Reis Costa Filho*

Av.06/M.93.731. Prenotação: 265.248 em 11/02/2026. Consolidação de Propriedade. Pelo requerimento, datado de 09 de fevereiro de 2026, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, neste ato representado por Milton Fontana, inscrito no CPF/MF sob n. 575.672.049.91, 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\$ 3.900,00, sobre 2% da avaliação do imóvel em R\$ 195.000,00, conforme guia n. 4970143, expedida em 02/02/2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Três Lagoas/MS. Consulta negativa junto à CNIB: hash:44ho4j0hyp. Emolumentos: R\$387,74; Funjecc 10%: R\$38,77; Funadep: R\$23,26; Funde-PGE: R\$15,51; FEADMP-MS: R\$38,77, ISSQN: R\$19,39. Selo digital: AAD49016-867-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, 09 de março de 2026. Miriam Clarice Reis Costa, 3ª Oficial Substituta *Miriam Clarice Reis Costa*

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: registroimoveisl1@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 93.731 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, 09 de março de 2026.**

Emolumentos	R\$	41,03	Selo Digital: ALZ32668-107-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 265248			