


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	FOLHA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS <i>Miriam Reis Costa</i> Oficial do Registro de Imóveis FONE: (67)3521-2247 - FAX: (67)3521-2247 M. ANTONIO TRAJANO, 1320 - CEP: 70014-003 - TRÊS LAGOAS-MS
93.725	01		
TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL			

IMÓVEL, UNIDADE AUTÔNOMA, denominada **Residência n. 31 (trinta e um) – 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 63; Lado Direito: Residência 30; Fundos: Muro de divisa do condomínio; Lado Esquerdo: Residência 32. 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 Bahía, com as 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 Shadal 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-7610**, 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 8% 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 *Olivaldo Loure*

Av.01/M.93.725. 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 adjecto de hipoteca e outras avenças, datado de 29 de junho de 2022. Constatam no citado instrumento as condições pactuadas pelas partes. Dou fé. Três Lagoas/MS, 20 de julho de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Olivaldo Loure*

Av.02/M.93.725. **Prenotação: 252.469 em 25/10/2023. 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 Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato n. 8.7877.1753060-8, datado de 19 de setembro de 2023, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Três Lagoas/MS, representada por **Ana Paula Vieira de Andrade**, gerente geral, matrícula 110240-6, **nos autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n. 01 (um) desta matrícula, referente à futura unidade denominada Residência n. 31, pertencente ao Residencial Condomínio Villas de Cartagena I.** Emolumentos: R\$ 44,00; FUNJECC 10% R\$

— 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
93.725

FOLHA
01

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. AJD64814-001-NOR (este selo podera ser conferido e autenticado no site www.tms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fe. Três Lagoas/MS, 08 de novembro de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *[Assinatura]*

R.03/M.93.725. Prenotação: 252.469 em 25/10/2023. 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 Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato n. 8.7877.1753060-8, 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 19 de setembro de 2023, a proprietária **TECOL – TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada, representada pelo sócio **Gabriel Matsumoto Otino**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n. 1.490.687-SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 049.645.571-03, **vendeu a futura unidade denominada Residência n. 31, pertencente ao Condomínio Villas de Cartagena I**, a ser edificado no imóvel objeto da presente matrícula a **RENAN FELIPE NASCIMENTO**, brasileiro, solteiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, portador da cédula de identidade RG n. 418545376-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n. 443.048.878-90, residente e domiciliado à R. Elmano Soares, n. 2960, fundos, Jardim Novo Aeroporto, nesta cidade de Três Lagoas/MS, sendo o valor da operação de R\$ 191.000,00 (CENTO E NOVENTA E UM MIL 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\$ 54.577,76 (cinquenta e quatro mil, quinhentos e setenta e sete reais e setenta e seis centavos), referente aos recursos próprios; R\$ 16.352,00 (dezesseis mil, trezentos e cinquenta e dois reais), referente ao desconto complemento concedido pelo FGTS/União; e R\$ 120.070,24 (cento e vinte mil, setenta reais e vinte e quatro 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 **Ana Paula Vieira de Andrade**, brasileira, casada, bancária, portadora da cédula de identidade RG n. 42.793.424-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 313.915.518-26, doravante designada **CAIXA**, comparecendo como **Incorporadora/Construtora/Entidade Organizadora/Fidora: TECOL – TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada. Apresentou pagamento do ITBI conforme guia n. 4292077, expedida em 19/10/2023, pela Prefeitura Municipal local. **Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 7.73.000.0000.00101**. Consulta negativa junto à CNIB: hash: 8005,ea47 2e8f a6ea,5be4 24a0,2cc7 a608,6418,b406: 3263,d692,92fd,f2d6,da73,2dd7 a1fc,a669 da17 ba31; 2ccc,2e4c a07a,7183 612a,b055 44ab,d847 087e,4905. 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. AAH62197-852-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fe. Três Lagoas/MS, 08 de novembro de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *[Assinatura]*

R.04/M.93.725. Prenotação: 252.469 em 25/10/2023. 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 Minha Casa Minha Vida - Recursos do FGTS, contrato n. 8.7877.1753060-8, mencionado no registro n. 03 (três) desta matrícula, o devedor fiduciante **RENAN FELIPE NASCIMENTO**, já qualificado: **alienou fiduciariamente a futura unidade denominada Residência n. 31, 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\$ 120.070,24 (CENTO E VINTE MIL SETENTA REAIS E VINTE E QUATRO CENTAVOS), referente ao valor do financiamento a ele concedido, a ser pago em 360 prestações mensais, vencendo-se a primeira parcela em 19/10/2023, no valor de R\$ 632,48 sendo prestação (a+j): R\$ 608,37; tarifa de administração - TA: R\$ 00,00; seguros MIP e DFI: R\$ 24,11; taxa de juros: nominal: 4,5000% a.a.,

---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
93.725

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

TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

FONE: (67) 3521-2247 FAX: (67) 3521-2247
AV. ANTONIO TRAJANO, 1320 - CEP 79611-010 - TRÊS LAGOAS MS

e efetiva: 4,5939% a.a.; ficando o imóvel dado em garantia fiduciária avallado em R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais). Constam 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 8% R\$ 52,02; FUNDE-PGE 4% R\$ 34,68; FEADMP/MS 10% R\$ 86,70; SELO R\$ 10,00. Selo digital n. AAH62198-107-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/contegedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 08 de novembro de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Edward Reis Costa Filho*

Av.05/M.93.725. 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) banheiro, 01 (uma) Suite contendo 01 (um) banheiro, **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: AAB76711-781-RVD. (R\$26,14). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/contegedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 35 de março de 2025. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado *Edward Reis Costa Filho*

Av.06/M.93.725. Prenotação: 264.194 em 11/12/2025. Consolidação de Propriedade. Pelo requerimento datado de 10 de dezembro de 2025, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, 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, foi notificado o devedor fiduciante, 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\$ 3.907,75, sobre 2% da avaliação do imóvel em R\$ 195.387,70, conforme guia n. 4774027, expedida em 22/10/2025, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Três Lagoas/MS. Consulta negativa junto à CNIB: hash: ihdcjytmuw. Emolumentos: R\$378,84; Funjecc 10%: R\$37,88; Funadep: R\$22,73; Funde-PGE: R\$15,15; FEADMP-MS: R\$37,88; ISSQN: R\$18,94. Selo digital: AAD19083-969-RVD. (R\$27,21). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/contegedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé. Três Lagoas/MS, 14 de janeiro de 2026. Miriam Clarice Reis Costa, 3ª Oficial Substituta *Miriam Clarice Reis Costa*

"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 93.725 e que, nos termos do disposto art. 19, § 1º da lei 6.015/1973, tem valor de certidão. Conforme Art.21 da Lei 6.015/73 verifiquei constar em andamento para a presente matrícula o(s) protocolo(s) nºs 261.949 em 28/07/2025.. O referido é verdade e dá fé. **Três Lagoas, MS, 14 de janeiro de 2026.**

Emolumentos	R\$	40,08	Selo Digital: ALV46110-202-NOR 
Funjecc (10%)	R\$	4,01	
ISSQN (5%)	R\$	2,00	
Funadep (6%)	R\$	2,41	
Funde-PGE (4%)	R\$	1,60	
Feadmp/MS	R\$	4,01	
(10%)			
Selo	R\$	2,18	
Total	R\$	56,29	
PROTOCOLO Nº 264194			