



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785

Campo Grande – MS – CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 – E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h – 13:00h às 17:00

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

MATRÍCULA 96.438	FOLHA 01	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
		Campo Grande-MS, 13 10 11



COMARCA DE CAMPO GRANDE ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL - RUA XV DE NOVENBRO, 940 - FONE/FAX: (67) 3384-1404 - CAMPO GRANDE - MS

IMÓVEL: Unidade autônoma designada por **CASA NÚMERO 02 (DOIS)**, do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LAGOA DOURADA I**, situada nesta Capital, na Rua Rio Dourado, nº 672, constituída de pavimento térreo, composta de sala, cozinha, quarto, banheiro social, apartamento com banheiro privativo, área de serviço descoberta e vaga para veículos descoberta, confrontando-se: frente, 10,33 metros, com o acesso de pedestres e veículos; fundos, 10,33 metros, com parte do lote 27; lado direito, 8,00 metros, com a casa 01; lado esquerdo, 8,00 metros, com a casa 03, com área construída de 62,80 metros quadrados, com área privativa descoberta de 19,84 metros quadrados, área privativa total de terreno de 82,64 metros quadrados, área de uso comum acesso de veículo e pedestres com 30,99 metros quadrados, totalizando a área de uso de 113,63 metros quadrados, equivalente a 23,673% do lote de terreno de terreno sob nº 28 (vinte e oito) da quadra nº 27 (vinte e sete), do **PARCELAMENTO BAIRRO SÃO JORGE DA LAGOA - BAIRRO BATISTÃO**, medindo 12,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos, e área total de 480,00 metros quadrados, limitando-se: frente, com a Rua Rio Dourado; fundos, com o lote 11; lado direito, com o lote 27; e lado esquerdo, com o lote 29.

PROPRIETÁRIOS: **ALFREDO MASSAHARU KANASHIRO**, CI RG nº 1257943-SSP/MS, CPF nº 109.379.511-53, corretor de imóveis, e sua mulher **INEZ OKOGUSIKU KANASHIRO**, CI RG nº 085.047-SSP/MS, CPF nº 391.022.031-20, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta capital, na Rua Amazonas, nº 810, apto. 903, Bairro São Francisco. REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob nº 05/9.681, livro 02, em 13.10.2011, neste Serviço Registral.

Emolumentos: R\$ 18,00; FUNJECC (10%): R\$ 1,80; FUNJECC

Continuação no verso



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785

Campo Grande – MS – CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 – E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h – 13:00h às 17:00

MATRÍCULA

96.438

FOLHA

01

(3%): R\$ 0,54. Campo Grande, 13 de outubro de 2011.
Oficial

AV. 01 - Prenotação nº 233026, de 29.09.2011. Matrícula efetuada à vista de requerimento constante do Instrumento Particular datado de 26.09.2011. Campo Grande, 13 de outubro de 2011. Oficial

R-02 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 243.162 de 29/05/2012. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Programa Carta de Crédito Individual - FGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com força de Escritura Pública, sob nº 8.4444.0073726-5, emitido em Campo Grande/MS, aos 18/05/2012, pela Caixa Econômica Federal-CEF, inscrita no CNPJ/MF.: 00.360.305/0001-04, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **MARCOS AURELIO OLIVA DE PAULA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador do RG nº 1453316 SSP/MS, inscrito no CPF nº 008.689.961-90, residente e domiciliado na Rua Panambi Vera, nº 1.193, bloco 02, Campo Grande-MS, por compra feita a ALFREDO MASSAHARU KANASHIRO e sua esposa INEZ OKOGUSIKU KANASHIRO, já qualificados, pelo valor de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), **CONDIÇÕES DO PGTO:** Valor da Operação: R\$ 75.000,00, Financiamento: R\$ 60.057,00, Recursos próprios: R\$ 20.000,00, Desconto: R\$ 14.943,00. ITBI recolhido através da DAM nº 569267/012-97 sobre o valor de avaliação de R\$ 98.000,00. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS sob nº 07840090447. Campo Grande-MS, 04 de junho de 2012. Oficial Registrador (Juan Pablo Correa Gossweiler). Emolumentos: R\$ 564,00; Funjecc 3%: R\$ 16,92, Funjecc 10%: R\$ 56,40. Selo digital: ACY07988-850.***

R-03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 243.162 de 29/05/2012. Conforme Instrumento Particular referido no **R-02**, o imóvel da presente matrícula foi alienado fiduciariamente por seu proprietário-fiduciante, **MARCOS AURELIO OLIVA DE PAULA**, já qualificado, ao credor fiduciário, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lotes 03/04, Quadra 04, Brasília-DF, para a garantia ao financiamento que este concedeu no valor de R\$ 60.057,00

Continuar na folha 02 F



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição
Avenida Mato Grosso, 785
Campo Grande – MS – CEP: 79.002-231
Fone: (067) 3041-9600 – E-mail: 2ricampogrande@gmail.com
Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h – 13:00h às 17:00

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis



MATRÍCULA

96.438

FOLHA

02F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campo Grande-MS

Continuação da Ficha 01

(sessenta mil e cinquenta e sete reais), com prazo de amortização de 300 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 18/06/2012, no valor de R\$ 434,07, com juros à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939% ao ano. Valor de avaliação da garantia fiduciária R\$ 98.000,00. Campo Grande-MS, 04 de junho de 2012. Oficial Registrador _____ (Juan Pablo Correa Gossweiler). Emolumentos: R\$ 395,00; Funjecc 3%: R\$ 11,85; Funjecc 10%: R\$ 39,50; Funadep: R\$ 16,36. Selo digital: ACY07989-104.***

AV-04 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 430.861 de 04/05/2023. Proceda-se à esta averbação conforme Instrumento Particular de Termo de Quitação, expedido em Campo Grande-MS, aos 04/05/2023, com firma devidamente reconhecida dos representantes legais da Credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, para fazer constar, para todos os fins de direito, face a respectiva quitação, o cancelamento da Alienação Fiduciária registrada sob o **R-03** da presente matrícula, bem como a consolidação da propriedade em nome de MARCOS AURELIO OLIVA DE PAULA, já qualificado. Campo Grande-MS, 09 de maio de 2023. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 5%: R\$2,20; Funjecc 10%: R\$4,40; Funadep: R\$2,64; Funde-PGE: R\$1,76; FEADMP-MS: R\$4,40, ISSQN: R\$2,20. Selo digital: AIE12679-045-NOR. (R\$ 1,50). O Oficial _____ ***

AV-05 - ALTERAÇÃO DOS DADOS DO PROPRIETÁRIO: Prenotação nº 432.807 de 06/06/2023. Proceda-se a esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em 06/06/2023, instruído com Certidão de Casamento sob nº 062901 01 55 2012 2 00261 290 0052921 02, expedida pelo Cartório de Registro Civil da 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande/MS, e Comprovante de Situação Cadastral no CPF, emitido em 07/06/2023 pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, para fazer constar que **MARCOS AURELIO OLIVA DE PAULA**, já qualificado, contraiu nupcias em 04/05/2012 sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da lei 6.515/77 com MARESSA AFFONSO RIBEIRO, brasileira, inscrita no CPF nº 009.606.131-61, que passou a assinar: **MARESSA AFFONSO RIBEIRO DE PAULA**. Campo Grande-MS, 12 de junho de 2023. Emolumentos: R\$22,00; Funjecc 5%: R\$1,10; Funjecc 10%: R\$2,20; Funadep: R\$1,32; Funde-PGE: R\$0,88; FEADMP-MS: R\$2,20; ISSQN: R\$1,10. Selo digital: AI88686-830-NOR. (R\$ 1,50). O Oficial _____ ***

R-06 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº432.346 de 30/05/2023.

Continua na Ficha 02 V



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785

Campo Grande – MS – CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 – E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h – 13:00h às 17:00

MATRÍCULA

96.438

FOLHA

02V

Continuação da Ficha 02

TRANSMITENTE: MARCOS AURELIO OLIVA DE PAULA com anuência de sua esposa MARESSA AFFONSO RIBEIRO DE PAULA, já qualificados.
ADQUIRENTE: ELCIDIO VILLALBA FERNANDEZ, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de microempresa, portador do RG nº 1863064 SSP/MS, inscrito no CPF nº 057.050.361-24, residente e domiciliado na Rua Doutor Jair Garcia, nº 405, Bairro Vila Serradinho, Campo Grande-MS. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, com força de Escritura Pública, sob nº 8.4444.2976442-2, emitido em Campo Grande-MS, aos 24/05/2023, pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF.: 00.360.305/0001-04. **VALOR:** R\$208.000,00 (duzentos e oito mil reais).
CONDIÇÕES: Financiamento: R\$166.400,00, Recursos próprios: R\$41.600,00. **ITBI:** DAM nº 908682/23-82, sobre o valor de avaliação de R\$208.000,00. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 7840090447. Campo Grande-MS, 12 de junho de 2023. Emolumentos: R\$1.156,50; Funjecc 5%: R\$57,83; Funjecc 10%: R\$115,65; Funadep: R\$69,39; Funde-PGE: R\$46,26; FEADMP-MS: R\$115,65, ISSQN: R\$57,80. Selo digital: AAG79789-701-CVD. (R\$ 10,00). O Oficial _____ ***

R-07 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 432.346 de 30/05/2023.
CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lotes 03/04, Quadra 04, Brasília-DF. **DEVEDOR FIDUCIANTE:** ELCIDIO VILLALBA FERNANDEZ, já qualificado. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular referido no **R-06**. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$166.400,00 (cento e sessenta e seis mil e quatrocentos reais). **FORMA DE PAGAMENTO:** Prazo total de amortização de 360 (trezentos e sessenta) meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 24/06/2023, no valor de R\$1.232,64.
ENCARGOS FINANCEIROS: Juros à taxa nominal de 7.6600% e efetiva de 7.9347% ao ano. Sistema de amortização do financiamento: PRICE. **VALOR DE AVALIAÇÃO DA GARANTIA:** R\$220.000,00 (duzentos e vinte mil reais). Campo Grande-MS, 12 de junho de 2023. Emolumentos: R\$1.012,00; Funjecc 5%: R\$50,60; Funjecc 10%: R\$101,20; Funadep: R\$60,72; Funde-PGE: R\$40,47; FEADMP-MS: R\$101,20; ISSQN: R\$50,60. Selo digital: AAG79788-357-CVD. (R\$ 10,00). O Oficial _____ ***

AV-08 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 471.215 de 05/03/2025. Procede-se à esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em 06/01/2025, para fazer constar que,

continua na ficha 3F



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785

Campo Grande – MS – CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 – E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h – 13:00h às 17:00

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

MATRÍCULA

96.438

FICHA

03F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Campo Grande-MS

CNM 154344.2.0096438-10



realizado o procedimento disciplinado no art. 26 da Lei 9.514/97 em face do devedor fiduciante, ELCIDIO VILLALBA FERNANDEZ, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, conforme Certidão de Decurso de Prazo expedida em 01/09/2025, por esta Serventia nos autos de intimação n.º 20.963 e tendo sido juntado comprovante de recolhimento do ITBI conforme guia n.º 919909/25-00, sobre o valor de avaliação de R\$ 128.299,65, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula na pessoa da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Ficando, desta forma, cancelado o registro sob o **R-07** da presente matrícula. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS sob n.º 7840090447.

INDISPONIBILIDADE: Foi realizada consulta junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado negativo, conforme código Hash enzgocdzp8. Campo Grande-MS, 13 de janeiro de 2026. Emolumentos: R\$289,25; Funjecc 10%: R\$28,93; Funadep: R\$17,36; Funde-PGE: R\$11,57; FEADMP-MS: R\$28,93, ISSQN: R\$14,46. Selo digital: AAD12870-347-RVD. (R\$27,21). Demença) Aparecido Pereira Poussam - Oficial Substituto:

[Assinatura]



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785

Campo Grande – MS – CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 – E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h – 13:00h às 17:00

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula/registro nº 96.438 do Livro 02 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 471215.



Campo Grande - MS, 13 de janeiro de 2026.

Juan Pablo Correa Gossweiler

Oficial Registrador

Emolumentos	Funjecc	Funadep	Funde-PGE	ISSQN	FEAD-MP	Selo	Total
R\$ 40,09	R\$ 4,01	R\$ 2,41	R\$ 1,60	R\$ 2,00	R\$4,01	R\$ 2,18	R\$ 56,30

Consulte em: www.tjms.jus.br, ou através do QrCode **Selo Digital**: ALU39332-592-NOR

Obs.: Conforme Lei. N.6183/23, Art.32, §2º 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, com base de cálculo a ser apurada conforme a Tabela I-A, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 87UWE-KU68M-RU42J-ESLH6

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

Vanizis Miranda Coutinho (CPF 011.627.811-06)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/87UWE-KU68M-RU42J-ESLH6>

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

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