



Valide aqui
este documento



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

CNM 164376.2.0007209-05

CNM 164376.2.0007209-05

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula

Ficha

7.209

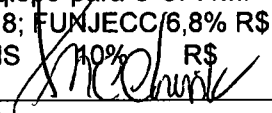
01

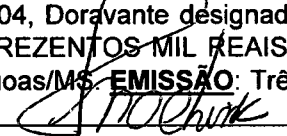
Em 08 de outubro de 2025

REGISTRO DE IMÓVEIS

Três lagoas – MS

CNS nº 16.437-6

IMÓVEL. Urbano constituído por partes dos lotes de terreno sob números 23 e 24 (vinte e três e vinte e quatro), da quadra n. 448 (quatrocentos e quarenta e oito), do loteamento denominado "**Santos Dumont**", com a área de 312,50ms². (trezentos e doze metros e cinquenta centímetros quadrados), setor Aeroporto, na 3ª zona urbana desta cidade e Comarca de Três Lagoas/MS, medindo 12,50ms de frente ao poente para a Av. Filinto Muller; por 25,00m, ditos de frente aos fundos, ao Nascente com o lote n. 22, de quem de direito; confrontando-se pelos lados, ao **Norte**, com o lote 16, também de quem de direito, e finalmente ao **SUL**, com parte restante do lote objeto de quem de direito, e todos da mesma quadra. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n. 14.997, livro 02, do **Cartório de Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição desta Comarca. TÍTULO AQUISITIVO:** Pela escritura pública de venda e compra lavrada no livro n. 235, f. 045, em 12 de dezembro de 2012, pelo Cartório do 3º Serviço Notarial e de Protestos, desta cidade e Comarca de Três Lagoas/MS. **PROPRIETARIOS:** **JOSÉ JAIR FREZZARIN**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador do RG. 909.615-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n. 002.138.418-51; e **RUTH DE PAULA VIEIRA**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora do RG n. 70014-SRTE/MS, inscrita no CPF/MF n. 178.439.601-04, ambos residentes e domiciliados a Avenida Clodoaldo Garcia, n. 1.309, Santos Dumont, nesta cidade de Três Lagoas/MS. **CADASTRO:** Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 5.02.448.2353.00056 – BIC 000037794. **PRENOTAÇÃO:** 9.668 em 30/09/2025. Consulta negativa junto à **CNIB** hash/rov4ggbk0m para o CPF/MF sob n. 002.138.418-51. Consulta negativa junto à **CNIB** hash/x7xwtqi8p0 para o CPF/MF sob n. 178.439.601-04. Emolumentos: 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 40% R\$ 3,18; ISSQN 5% R\$ 1,59. Dou fé, , Francieli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

Av.01/M.7.209. Prenotação: 9.668 em 30/09/2025. **Averbado em 08/10/2025. Transporte.** De acordo com o registro sob n. 05 (cinco) da matrícula n. 14.997, livro 02, do Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição desta Comarca de Três Lagoas/MS, realizada em 18/10/2013, existe gravado no imóvel objeto da presente matrícula. **Alienação fiduciária. CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO n. 734-0563.003.0001365-6 GIROCAIXA Fácil OP 734 e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo PJ Alienação fiduciária de bens Imóveis. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. EMITENTE:** Empresa **JJ Frezzarin Restaurante ME**, com sede na Av. Clodoaldo Garcia, n. 1309, Santos Dumont, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 12.193.700/0001-29, nesta cidade de Três Lagoas/MS. **FIDUCIANTES:** **José Jair Frezzarin**, CPF 002.138.418-51. e **Ruth de Paula Vieira**, CPF 178.439.601-04. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969; vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 00.360.305/0001-04, Doravante designada simplesmente **CAIXA. VALOR DO CRÉDITO:** R\$-300.000,00 (TREZENTOS MIL REAIS). **VENCIMENTO:** 25/11/2013. **PRACA DE PAGAMENTO:** Três Lagoas/MS. **EMIÇÃO:** Três Lagoas/MS, 30 de novembro de 2012. Dou fé, , Francieli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

Av.02/M.7.209 Prenotação: 9.668 em 30/09/2025. **Averbado em 08/10/2025. Transporte.**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EU9HX-HPCPE-FSNJG-X5XJX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



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

CNM 164376.2.0007209-05

CNM 164376.2.0007209-05

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula

Ficha

7.209

01 V

REGISTRO DE IMÓVEIS

Três Lagoas – MS

CNS nº 16.437-6

De acordo com a averbação sob n. 06 (seis) da matrícula n. 14.997, livro 02, do Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição desta Comarca de Três Lagoas/MS, realizada em 25/09/2014, existe gravado no imóvel objeto da presente matrícula. **Aditivo.** - Pelo termo aditivo ao contrato de empréstimo e financiamento à pessoa jurídica, consolidação, renegociação, confissão de dívida e rerratificação da alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, n. 734-0563.003.0001365-6, datado de 04 de setembro de 2014, as partes: **CREDORA: Caixa Econômica Federal. – CEF**, já qualificada; **DEVEDORA: Vieira e Frezzarin Restaurante e Hotel Ltda - ME**, (atual denominação da J.J. Frezzarin Restaurante ME, conforme contrato social por transformação de empresário datado de 18 de março de 2013), já qualificada; e **CO-DEVEDORES/AVALISTAS: José Jair Frezzarin e Ruth de Paula Vieira**, já qualificados; vêm aditar e retificar o registro n. 05 (cinco) da referida matrícula, concernente aos seguintes itens: **DO OBJETO E VALOR Cláusula Primeira** - Constitui objeto deste termo aditivo ao contrato de empréstimo e financiamento à pessoa jurídica, consolidação, renegociação, confissão de dívida e rerratificação da alienação fiduciária em garantia e outras obrigações, por meio do qual a DEVEDORA e os CO-OBRIGADOS confessam-se devedores em favor da CAIXA, da quantia de R\$ 297.017,32 (duzentos e noventa e sete mil e dezessete reais e trinta e dois centavos), apurada nos termos do contrato registrado sob n. 05 da presente matrícula. **Parágrafo Primeiro:** Condicionando ao cumprimento, pela DEVEDORA e CO-DEVEDORES/AVALISTAS, das obrigações estipuladas no presente instrumento, a CAIXA, num ato de liberalidade, concede redução na dívida acima confessada da importância de R\$ 67.023,63 (sessenta e sete mil e vinte e três reais e sessenta e três centavos), relativa a dispensa de parte dos encargos devidos pelo inadimplemento das obrigações estipuladas no contrato Identificado no caput desta cláusula, resultando, como valor renegociado, a quantia de R\$ 229.993,69 (duzentos e vinte e nove mil, novecentos e noventa e três reais e sessenta e nove centavos), a ser paga pela DEVEDORA e os CO-OBRIGADOS. **Parágrafo segundo:** A CAIXA poderá exigir a dívida em sua totalidade, calculada nos termos do contrato identificado no caput desta cláusula utilizando as parcelas já pagas, nos termos deste contrato, como amortização da dívida apurada naqueles termos, no caso do não cumprimento, pela DEVEDORA e os CO-OBRIGADOS, das obrigações assumidas. **DO PRAZO:** Cláusula segunda o prazo deste contrato é de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de assinatura. **DOS ENCARGOS:** Cláusula terceira sobre o saldo devedor Incidirão juros remuneratórios, até a liquidação do contrato, na forma abaixo: pós-fixados, no percentual de 0,94% ao mês, exigidos mensalmente junto com as parcelas de amortização. Ficam aditadas e retificadas as demais cláusulas, garantias, termos e condições, constantes no instrumento supramencionado. Dou fé, _____ Francieli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

Av.03/M.7.209. Prenotação: 9.668 em 30/09/2025. **Averbado em 08/10/2025.** **Transporte.** De acordo com a averbação sob n. 07 (sete) da matrícula n. 14.997, livro 02, do Registro Imobiliário da 1ª Circunscrição desta Comarca de Três Lagoas/MS, realizada em 02/12/2016, existe gravado no imóvel objeto da presente matrícula. **Aditivo.** Pelo termo de aditivo à cédula de crédito bancário n. 734-0563.003.0001365-6 Giro Caixa Fácil OP 734 e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, Consolidação, Renegociação, Confissão de Dívida e Re-Ratificação da Alienação

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EU9HX-HPCPE-FSNJG-X5XJX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento



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

CNM 164376.2.0007209-05

CNM 164376.2.0007209-05

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula

Ficha

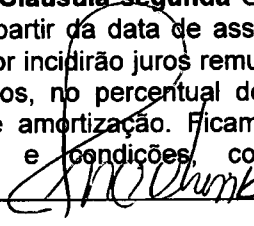
7.209

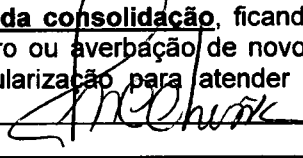
02

REGISTRO DE IMÓVEIS

Três lagoas – MS

CNS nº 16.437-6

Fiduciária em Garantia e outras obrigações, datado de 04 de julho de 2016, as partes: **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, agência de Três Lagoas/MS representada por **Frank Cunha de Oliveira**, gerente de atendimento, matrícula 91542-6; **DEVEDORA: VIEIRA E FREZZARIN RESTAURANTE E HOTEL LTDA.**, já qualificada, atual denominação da **JJ Frezzarin Restaurante ME**; e **CO-DEVEDORES/AVALISTAS: JOSE JAIR FREZZARIN e RUTH DE PAULA VIEIRA**, já qualificados; vêm pelo presente instrumento retificar e ratificar o registro sob n. 05 (cinco) e a averbação sob n. 06 (seis), no tocante à: **DO OBJETO E VALOR: Cláusula primeira** Constitui objeto deste termo aditivo à cédula de crédito bancário n. 734-0563.003.0001365-6, por meio do qual a DEVEDORA e os CO-OBRIGADOS confessam-se devedores em favor da CAIXA, da quantia de R\$ 280.397,06 (duzentos e oitenta mil, trezentos e noventa e sete reais e seis centavos), apurada nos termos do contrato registrado sob n. 05 (cinco) da referida matrícula. **Parágrafo Primeiro:** Condicionado ao cumprimento, pela DEVEDORA e CO-DEVEDORES/AVALISTAS, das obrigações estipuladas no presente instrumento, a CAIXA, num ato de liberalidade, concede redução na dívida acima confessada da importância de R\$ 38.495,04 (trinta e oito mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quatro centavos), relativa a dispensa de parte dos encargos devidos pelo inadimplemento das obrigações estipuladas no contrato identificado no caput desta cláusula, resultando, como valor renegociado, a quantia de R\$ 241.902,02 (duzentos e quarenta e um mil, novecentos e dois reais e dois centavos), a ser paga pela DEVEDORA e os CO-OBRIGADOS. **Parágrafo segundo:** A CAIXA poderá exigir a dívida em sua totalidade, calculada nos termos do contrato identificado no caput desta cláusula, utilizando as parcelas já pagas, nos termos deste contrato, como amortização da dívida apurada naqueles termos, no caso do não cumprimento, pela DEVEDORA e os CO-OBRIGADOS, das obrigações assumidas. **DO PRAZO: Cláusula segunda** O prazo deste contrato é de 96 (noventa e seis) meses, contados a partir da data de assinatura. **DOS ENCARGOS: Cláusula terceira** - Sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios, até a liquidação do contrato, na forma abaixo: pós-fixados, no percentual de 1,34% ao mês, exigidos mensalmente junto com as parcelas de amortização. Ficam aditadas e retificadas as demais cláusulas, garantias, termos e condições, constantes no instrumento supramencionado. Dou fé,  Francieli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

Av.04/M.7.209. Prenotação: 9.668 em 30/09/2025. **Averbado em 08/10/2025.** Faz-se presente averbação para constar que em decorrência da criação da 2ª circunscrição imobiliária de Três Lagoas/MS pela Lei estadual nº 5.373, de 5 de agosto de 2019, conforme dispõe o Art. 1.176 e seu § 3º e Art.1.173, II das CNGC/MS, **foi aberto a presente matrícula exclusivamente para dar cumprimento da consolidação**, ficando ciente os proprietários ou eventuais interessados que o registro ou averbação de novos atos nesta matrícula ficam condicionados à sua prévia regularização para atender o princípio da especialidade objetiva do imóvel. Dou fé,  Francieli Nunes Castro Chink, Substituta do Oficial Registrador.

Av.05/M.7.209. Prenotação: 9.668 em 30/09/2025. **Averbado em 08/10/2025.** **Consolidação de propriedade.** Pelo requerimento datado de 28 de abril de 2025, a credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, neste ato representado por **Claudiana Neves de Castro**, Gerente de Centralizadora, inscrita no CPF/MF sob o n. 093.934.527-76, requer a

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EU9HX-HPCPE-FSNJG-X5XJX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento



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

CNM 164376.2.0007209-05

CNM 164376.2.0007209-05

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Matrícula

7.209

Ficha

02 V

REGISTRO DE IMÓVEIS

Três lagoas – MS

CNS nº 16.437-6

presente averbação para constar que nos termos do § 7º do Art. 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 do imóvel objeto da presente matrícula em nome da credora fiduciária, bem como cancelada a alienação fiduciária, constante no Av.01, e aditivos no Av. 02 e Av.03 da referida matrícula.** Apresentou pagamento do "ITBI" no valor de R\$ 4.200,00 sobre 2% da avaliação do imóvel em R\$ 210.000,00, conforme guia de informação n. 4749351, bem como CND, expedida em 26/08/2025, ambas emitidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Três Lagoas/MS. Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 5.02.448.2353.00056 – BIC 000037794. Consulta negativa junto à CNIB hash/rov4ggbk0m para o CPF/MF sob n. 002.138.418-51. Consulta negativa junto à CNIB hash/x7xwtqi8p0 para o CPF/MF sob n. 178.439.601-04. Consulta negativa na CNIB hash/jgucckmkocx, para o CNPJ/MF sob n. 12.193.700/0001-29. Emolumentos: R\$ 391,64; FUNJECC 10%: R\$ 39,16; FUNJECC 6,8%: R\$ 26,63; FUNADEP 6%: R\$ 23,50; FUNDE-PGE 4%: R\$ 15,66; FEADMP/MS 10% R\$ 39,16; ISSQN 5% R\$ 19,58; SELO R\$ 26,14. Selo digital n. AAC67757-763-RVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé,

Registrador.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução Autêntica a ficha nº 7209 extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei nº. 6.015 de 31/12/1973. Três Lagoas- MS. 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), quarta-feira, 8 de outubro de 2025.

EMOLUMENTOS: R\$ 40,09
FUNJECC(10%): R\$ 4,01
FUNADEP(6%): R\$ 2,41
FUNDE-PGE(4%): R\$ 1,60
FEADMP(10%): R\$ 4,01
VALOR SELO R\$ 2,09
TOTAL: R\$ 56,21
PROTOCOLO Nº 9668

Selo Digital utilizado neste ato ALO78634-539-NOR
Este selo poderá ser conferido e autenticado no site:
www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php

Guilherme Vieira Gomes Neto
Oficial Registrador



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/EU9HX-HPCPE-FSNJG-X5XJX>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



onr