



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 da Registro de Imóveis FUNEAM/MS - FAE nº 021/2017 AV. ANTÔNIO TRAJANO, 1320 - CEP 79614-000 - TRÊS LAGOAS/MS
93.763	01		
TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL			

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA, denominada **Residência n. 69 (sessenta e nove) – 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 5,86m², 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 104; Lado Direito: Residência 68; Fundos: Residência 38; Lado Esquerdo: Residência 70. 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 7.702.389,49m** 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 georeferenciadas 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 pela Engenheiro Civil, Marcos Luiz de Oliveira, CREA/SP n. 5060732505, guia de ART n. 1320210057070. 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 *Edward Reis Costa Filho*.

Av.01/M.93.763. 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. Consta no citado instrumento as condições pactuadas pelas partes. Dou fé, Três Lagoas/MS, 20 de julho de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Edward Reis Costa Filho*.

Av.02/M.93.763. **Prenotação 248.867 em 12/06/2023. 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. 8.7877.1632222-0, datado de 11 de abril de 2023, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Três Lagoas/MS, representada por **Ana Paula Vieira de Andrade**, gerente geral de rede, matrícula C110240-6, **nos autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n. 01 (um) desta matrícula, referente à futura unidade denominada Residência n. 69, 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. AIN41985-100-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

93.763

FOLHA

01

poderá ser conferido e autenticado no site: www.tlms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé, Três Lagoas/MS, 23 de junho de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado

R.03/M.93.763. Prenotação: 248.867 em 12/06/2023. 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. 8.7877.1632222-0 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 11 de abril 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, residente e domiciliado à Rua Manoel de Oliveira Gomes, n. 762, bairro Jardim das Olivieras, nesta cidade de Três Lagoas/MS, vendeu a futura unidade denominada Residência n. 69, pertencente ao Condomínio Villas de Cartagena I, a ser edificado no imóvel objeto da presente matrícula a ANA BEATRIZ ALVES DE LIMA, brasileira, solteira, técnica em enfermagem, portadora da carteira nacional de habilitação n. 07632513340-DETRAN/MS, inscrita no CPF/MF sob n. 062.990.441-36, residente e domiciliada à Rua Coronel João Filgueiras, n. 850, Santos Dumont, 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\$ 38.200,00 (trinta e oito mil e duzentos reais), referente aos recursos próprios; e R\$ 152.800,00 (cento e cinquenta e dois mil e oitocentos reais), 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/Fiadora: TECOL – TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada. Apresentou pagamento do ITBI conforme guia n. 4280211, expedida em 29/05/2023, pela Prefeitura Municipal local. Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 7.73.000.0000.00101. Consulta negativa junto à CNIB hash: 3613.fbc.e814.23f9.0534.1d94.b2a4.a8c7.0d91.a434. e011.3143.63c4.3e77.4a54.8a23.e9dd.262c.01b2.0d8c.7ece.7424.54d3.3585.db04.1d84.c1e9.aefc.81d6.3569. 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. AAG92932-395-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tlms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé, Três Lagoas/MS, 23 de junho de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado

R.04/M.93.763. Prenotação: 248.867 em 12/06/2023. 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. 8.7877.1632222-0, mencionado no registro n. 03 (três) desta matrícula, a devedora fiduciante ANA BEATRIZ ALVES DE LIMA, já qualificada, alienou fiduciariamente a futura unidade denominada Residência n. 69, 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\$ 152.800,00 (CENTO E CINQUENTA E DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS), referente ao valor do financiamento a ele concedido, a ser pago em 360 prestações mensais, vencendo-se a primeira parcela em 11/05/2023, no valor de R\$ 1.080,63 sendo prestação (a+j): R\$ 1.033,05; taxa de administração – TA: R\$ 25,00; seguros MIP e DFI: R\$ 22,58; taxa de juros: nominal: 7,1600% a.a., e efetiva: 7,3997% a.a.; ficando o imóvel dado em garantia fiduciária avaliado em R\$ 191.000,00 (cento e noventa e um mil reais). Constam do citado instrumento as demais condições pactuadas

— 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
93.763

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

Telefone: (67)3521-2247 - FAX: (67)3521-2247
Av. Antônio Trajano, 1320 - CEP 79631-003 - TRÊS LAGOAS-MS

pelas partes. 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. AAG92933-740-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/concedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé, Três Lagoas/MS, 23 de junho de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado

Av.05/M.93.763. 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\$66,76; Funde-PGE: R\$4,50; FEADMP-MS: R\$11,26; ISSQN: R\$65,63. Selo digital: AAB76749-403-RVD, (R\$26,14). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/concedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé, Três Lagoas/MS, 25 de março de 2025. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado

Av.06/M.93.763. Prenotação: 266.226 em 31/03/2026. Consolidação de Propriedade. Pelo requerimento datado de 26 de março de 2026, 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\$ 3.975,11, sobre 2% da avaliação do imóvel em R\$ 198.755,73, conforme guia n. 4986217, expedida em 18/03/2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Três Lagoas/MS. Consulta negativa junto à CNIB: hash: x3f4v5uegd. 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\$60,00. Selo digital: AAD66441-579-RVD, (R\$27,21). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/concedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fé, Três Lagoas/MS, 22 de abril de 2026, Giovani Gomes Roman, Oficial Interino

"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 93.763 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, 22 de abril de 2026.**

Emolumentos	R\$	41,03	Selo Digital: AMC30972-035-NOR 
Funjecc (10%)	R\$	4,10	
ISSQN (5%)	R\$	0,00	
Funadep (6%)	R\$	2,46	
Funde-PGE (4%)	R\$	1,64	
Feadmp/MS	R\$	4,10	
(10%)			
Selo	R\$	2,18	
Total	R\$	55,51	
PROTOCOLO Nº 266226			