

CERTIDÃO

NAURELINA COLMAN SATORRE, Registradora Imobiliária desta Comarca de São Gabriel do Oeste, Estado de Mato Grosso do Sul, no uso de suas atribuições legais, etc...



ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
COMARCA DE SÃO GABRIEL DO OESTE

CNM 063164.2.0019356-08

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Naurelina Colman Satorre
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Em 23 de junho de 2020

MATRÍCULA

-19356-

FICHA

-1-

Naurelina Colman Satorre
Oficial Substituto

Í M Ó V E L : "CONDOMÍNIO ÁGUA BRANCA XII", Casa 20, Residência em alvenaria térrea com um pavimento, localizada no Condomínio Água Branca XII, na Rua Gregoriana, n. 609 - Casa 20 (Tipo II), contendo sala, cozinha, área de serviço, banheiro social, 3 quartos e uma vaga de garagem descoberta localizada no terreno privativo da unidade. Possui área total construída de 51,28m², sendo 48,62m² de área privativa e 2,66m² de área comum (centro de convívio) e coeficiente de proporcionalidade em condomínio de 3,33%, com 174,74m² de terreno total, sendo 120,00m² de uso privativo e 54,74m² de uso comum (centro de convívio, calçadas, via interna de veículos e circulação de pedestres e demais áreas descobertas comuns), com os limites e confrontações do terreno privativo assim descritos: 8,00 metros de frente para a via interna de acesso a veículos e pedestres do condomínio; 8,00 metros de fundos para parte da Chácara 02; 15,00 metros à direita com a Casa 21; e, 15,00 metros à esquerda com a Casa 19. A referência é um observador do lado de dentro do terreno privativo da unidade de frente para a rua interna. A referida casa acha-se edificada sobre a Chácara 04 da Quadra 05, do loteamento denominado "SANTA LUZIA I", em área ideal do terreno descrito na matrícula n. 17.869, deste Registro, na qual foi registrada sob o n. 32 a instituição de condomínio, valor atribuído a casa R\$61.526,53 (Sessenta e um mil, quinhentos e vinte e seis reais e cinquenta e três centavos).

PROPRIETÁRIO: OROZINO BARBOSA JUNIOR, brasileiro, nascido aos 19.06.1987, solteiro, vendedor de comércio varejista e atacadista, portador da carteira de identidade RG n. 001555064-SSP-MS expedida em 20.04.2004, inscrito no CPF-MF n. 020.511.571-38, residente e domiciliado na Rua Hildo Nicaretta n. 2.207, Casa 02, Primo Maffissoni, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R-11-17.869, ficha 1/20, livro n. 2 (Registro Geral) de 09.03.2020, deste SRI.

EMOLUMENTOS: R\$23,00 - Lei 3003-10%: R\$2,30 - FUNADEP-6%: R\$1,38 - FUNDE-PGE-4%: R\$0,92 - FEADMP/MS-10%: R\$2,30 - ISSQN-3%: R\$0,69 - Total R\$30,59 -

FUNJECC-5%: R\$1,15 - Protocolo n. 70.450 - Em 23.06.2020.

SÃO GABRIEL DO OESTE-MS., 03.07.2020. Eu, *Naurelina Colman Satorre*, Oficial Substituto, que a digitei, conferi, subscrevi e assino.

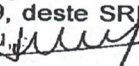
Naurelina Colman Satorre
Oficial Substituto

===== **AV-1-19.356** - Protocolo n. 70.450 - EM 23 DE JUNHO DE 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

Pelo contrato objeto do registro R-11 do imóvel objeto da matrícula n. 17.869, deste SRI, ao devedor fiduciante **OROZINO BARBOSA JUNIOR** doravante denominado devedor fiduciante, aliena fiduciariamente em garantia, à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira 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, CNPJ-MF n. 00.360.305/0001-04, doravante denominada CAIXA, mediante as seguintes cláusulas e condições: **INCORPORADORA, CONSTRUTORA FIADORA E ENTIDADE ORGANIZADORA: AB FORTE INCORPORAÇÕES LTDA EPP**, inscrita no CNPJ-MF n. 06.166.551/0001-06, situada na Rua Elias Nachif n. 142, Mata do Jacinto em Campo Grande - M. O devedor contrata um financiamento no valor de **R\$108.000,00** (Cento e oito mil reais) junto a CAIXA, para aquisição do imóvel objeto desta matrícula e confessa dever a referida importância. **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:** Os valores descritos na letra 'B4', o relativo ao terreno será creditado bloqueado ao ALIENANTE, mediante depósito em conta de titularidade do alienante, pelo vendedor, no Banco 104, Agência / Operação / Conta: 3736-003-00000631-3, acrescido de juros e atualização monetária, ao índice aplicado aos depósitos de poupança, na data da contratação, inclusive, até a liberação dos recursos, exclusive, e será liberado após a entrega do contrato devidamente registrado neste SRI, bem como ao cumprimento das exigências contratuais. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** 1 - Modalidade: Aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano; 2 - Origem dos Recursos: FGTS/União; 3 - Sistema de Amortização: PRICE; 4 - Valor total da dívida R\$108.000,00; 5 - Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$135.000,00; 6 - Prazo total: construção / legalização: 04.08.2020 - amortização 360 meses; 7 - Taxa de Juros (%) ao ano: Nominal 5,5000 e Efetiva

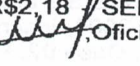
CONTINUA NO VERSO

RUA BAHIA, 1259 - CENTRO - SÃO GABRIEL DO OESTE - MS - FONE: (67) 3295-1207

.....(Continuação do anverso da ficha 1 da matrícula n. 19.356).....
 5,6407; 8 – Encargos financeiros: De acordo com o item 5; 9 – Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a + j): R\$613,21; Tarifa de Administração: R\$0,00; Seguro: R\$22,27; Total R\$635,48; 10 – Vencimento do primeiro encargo mensal: 04.04.2020; 10 – Época de reajuste dos encargos: De acordo com o item 6.3 deste instrumento; 12 – Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de administração: R\$3.111,42; Diferencial na taxa de juros: R\$15.888,58.
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: A devedor aliena a CAIXA a futura unidade habitacional **CASA 20** em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei n. 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o DEVEDOR possuidor direto e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel. Ao devedor adimplente é assegurada a livre utilização do imóvel dado em garantia. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$135.000,00 (Cento e trinta e cinco mil reais). **FORO:** Sessão Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. As demais condições constam do referido contrato. Tudo consoante consta do registro R-12 da matrícula n. 17.869, deste SR. **EMOLUMENTOS:** Indevidos. Do que dou fé. São Gabriel do Oeste-MS, 03.07.2020. Eu, , Oficial Substituto, que a digitei, conferi, subscrevi e assino.

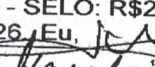
Jovenil Colman Satore
OFICIAL SUBSTITUTO

=====

AV-2-19.356 - Protocolo n. 85.451, f. 228, Livro 1-AD - EM 11 DE MARÇO DE 2026. Apresentante: Caixa Econômica Federal. **CADASTRO IMOBILIÁRIO** - Averba-se a requerimento da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, retro qualificada, para constar o Cadastro Imobiliário: a) Inscrito na Prefeitura Municipal de São Gabriel do Oeste-MS, sob n. 01.07.005.676.020 - Cadastro **015022** - Prefeitura Municipal, Logradouro: **Rua Gregoriana, n. 609, lado ímpar, Casa 20**, Código de Endereçamento Postal - CEP: **79.490-196**, Bairro: **Santa Luzia**, Setor: **00007**, consoante consta do Cadastro Imobiliário Municipal; e, da referida escritura pública. **EMOLUMENTOS:** R\$62,25 - LEI 6.183/23-10%: R\$6,22 - FEADMP/MS-10%: R\$6,22 - FUNADEP-6%: R\$3,73 - FUNDE-PGE-4%: R\$2,49 - ISSQN-3%: R\$1,87 - SELO: R\$2,18 / SELO AMG52416-317-NOR. Do que dou fé. São Gabriel do Oeste-MS, 11.08.2026. Eu, , Oficial Substituto, que a digitei, conferi, subscrevi e assino.

Jovenil Colman Satore
OFICIAL SUBSTITUTO

=====

AV-3-19.356 - Protocolo n. 85.451, f. 228, Livro 1-AD - EM 11 DE MARÇO DE 2026. Apresentante: Caixa Econômica Federal. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Averba-se a requerimento da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal**, retro qualificada, instruída com as notificações feitas a fiduciante **Orozino Barbosa Junior**, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da fiduciante, conforme certidão expedida pelo oficial registrador, e mediante a prova do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos ITBI, nos termos do § 7º do art. 26 da Lei n. 9.514/97; e, mediante prazo para averbação da consolidação, nos termos do artigo n. 1.294, do Provimento n. 240/2020 - Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul, procede-se a averbação da **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira 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, inscrita no CNPJ-MF n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF. Foi recolhido o ITBI no valor de R\$2.885,44, ou seja, 2% sobre o valor tributável de R\$144.272,14, pela guia de arrecadação n. 14358. Em cumprimento ao Provimento 188/2024, do CNJ, verificamos não constar em nome da (os) transmitente (s) cadastro (s) de indisponibilidade, o qual foi (ram) gerado (s) o (s) código (s) Hash: pj5ioiytyy. **EMOLUMENTOS:** R\$322,25 - LEI 6.183/23-10%: R\$32,22 - FEADMP/MS-10%: R\$32,22 - FUNADEP-6%: R\$19,33 - FUNDE-PGE-4%: R\$12,89 - ISSQN-3%: R\$9,66 - SELO: R\$27,21 / SELO AAE6837-148-RVD. Do que dou fé. São Gabriel do Oeste-MS, 11.08.2026. Eu, , Oficial Substituto, que a digitei, conferi, subscrevi e assino.

Jovenil Colman Satore
OFICIAL SUBSTITUTO

CERTIFICA que a presente certidão, lavrada em inteiro teor, foi extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º, do Art. 19, da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Gabriel do Oeste, MS, data e hora abaixo indicadas.

OBS. PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS: Observar o Art. 32, § 2º da Lei Estadual 6183/2023.

JOVENIL COLMAN SATORRE - OFICIAL SUBSTITUTO

EM BRANCO

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N° 19356

Emolumentos..:	R\$ 41,03
Funjecc 10%..:	R\$ 4,10
Feadmp 10%..:	R\$ 4,10
Selo.....:	R\$ 2,18
Funadep 6%..:	R\$ 2,46
Fundepge 4%..:	R\$ 1,64
ISS 3%.....:	R\$ 1,23
Total.....:	R\$ 56,74
Funjecc 5%..:	R\$ 2,05

Certidão expedida às 13:14:55 horas do dia 11/08/2026.

Certidão assinada digitalmente por JOVENIL COLMAN SATORRE - 42452023191

Selo AMG-52428-398-NOR "Confirmar a autenticidade deste selo no site www.tjms.jus.br"

Código de controle de certidão :

SELOS E CONTRIBUIÇÕES

RECOLHIDOS POR VERBA



01935611082026

Pag.: 003/003



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZGYSX-X64KE-5JJ2H-JD2UL

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

Jovenil Colman Satorre (CPF ***.520.231-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZGYSX-X64KE-5JJ2H-JD2UL>

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

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