



# SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## COMARCA DE BATAGUASSU-MS

Avenida Dias Barroso, nº. 155 - Centro - Bataguassu/MS - CEP: 79.780-000 - Fone: (67) 3541-1430  
e-mail: cartoriomolina@hotmail.com



CERTIDÃO

### SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA  
16.789

FICHA  
01F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



**UM IMÓVEL URBANO**, nesta cidade e comarca de Bataguassu, estado de Mato Grosso do Sul, no loteamento denominado **CENTRO**, correspondente ao **Lote 07-B (sete B)**, da **Quadra 33 (trinta e três)**, com área total de 230,00 metros quadrados, lado Impar da Travessa Guassu, a 10,00 metros da esquina formada pela Travessa Guassu com a Rua Ponta Porã, com as seguintes medidas e confrontações de quem do lote olha para a referida Rua: **Frente:** 10,00 metros confrontando com a Travessa Guassu; **Fundo:** 10,00 metros confrontando com o Lote 06; **Lado esquerdo:** 23,00 metros confrontando com o Lote 07-A; **Lado direito:** 23,00 metros confrontando com o Lote 07-C. Memorial descritivo assinado pelo Responsável Técnico Felipe Carneiro Bortolazo - Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA VISTO MS-18.120, Guia de ART nº 1320210007811. Decreto nº 128/2021 de 10 de março de 2021 da Prefeitura Municipal de Bataguassu/MS.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 15.126, de 21.05.2020, ficha 01 do Livro nº 2 de Registro Geral deste Registro Imobiliário.

**PROPRIETÁRIA:** JOAQUIM DOS SANTOS FERREIRA, português com igualdade de direitos e obrigações civis neste País, adquirido através da portaria do Ministério da Justiça nº 406/1986, autorizada pelo Decreto nº 70.391/1972, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 7.944.947-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 698.703.908-97, casado com **CECILIA DE JESUS RAIMUNDO FERREIRA** brasileira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.614.804-5-SSP/SP e do CPF/MF nº 014.411.028-84, sob o regime da comunhão universal de bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, residentes na Avenida Dias Barroso, nº 37, centro, nesta cidade. Emolumentos R\$ 23,00 (Funjecc 5%: R\$ 1,15). Funjecc 10%: R\$ 2,30. Funadep 6%: R\$ 1,38. Funde-PGE 4%: R\$ 0,92. Feadmp 10%: R\$ 2,30. Protocolo nº 41.480 de 26.03.2021. Dou fé. Bataguassu/MS, 13 de abril de 2021. Fabio Antonio de Souza, Registrador Substituto.

**R.-01.- Protocolo nº 42.307 - 22.07.2021 - COMPRA E VENDA** -Pela Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 30.06.2021, lavrada às páginas 198/200v no Livro nº 0078, do Primeiro Serviço Notarial e Tabelionato de Protesto de Títulos desta Comarca, os proprietários **JOAQUIM DOS SANTOS FERREIRA** e sua esposa **CECÍLIA DE JESUS RAIMUNDO FERREIRA**, anteriormente qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto da presente matrícula a **LUCIANA GARIANI ROCHA**, brasileira, solteira, agricultora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 001.981.177-SSP/MS, inscrita no CPF/MF nº 043.347.491-27, residente e domiciliada no Lote nº 145, do Assentamento Aldeia, situado na zona rural, neste município, pelo preço de **R\$52.900,00** (cinquenta e dois mil e novecentos reais), pago em moeda corrente deste País, e da total quitação. **IMPOSTOS** - ITBI pago no valor de R\$1.058,00 em 30.06.2021 através da guia de recolhimento do ITBI nº 5804 de acordo com a avaliação do imóvel em R\$52.900,00, constante na Guia de Informação de ITBI nº 5804/2021, emitida pelo município de Bataguassu-MS em 30.06.2021. Certidão Negativa de Débitos Imobiliários para Efeito de ITBI e Direitos a Eles Relativos, com código de controle nº 0A62EB1C3FD450B4, matrícula/inscrição: 250703372, cadastro 000012098, com endereço a TV Guassu, 29, centro, expedida em 22.06.2021, pelo Município de Bataguassu, com validade até 21.08.2021. Demais certidões necessárias ao registro constam no corpo da escritura. Em atendimento ao provimento 39 do CNJ, foi realizada consulta de Indisponibilidade de Bens utilizando os CPFs dos vendedores, conforme relatório emitido em 11.08.2021, pelo site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br), resultado: Negativo. Emolumentos - R\$ 868,00; Funjecc 10% R\$ 86,80; Funadep 6% R\$ 52,08; Funde-PGE 4% R\$

COMARCA DE BATAGUASSU - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Avenida Dias Barroso, nº. 155 - Bataguassu/MS - Fone: (67) 3541-1430

João Palma Villas Boas Neto  
Oficial

Continua no verso.

em data de 24/09/2026 as 15:10:57, foi prenotado sob nº 53348 com prioridade por 30 dias, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 186 c/c 205 da Lei 6.015/73)



# SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## COMARCA DE BATAGUASSU-MS

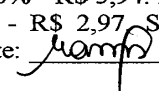
Avenida Dias Barroso, nº. 155 - Centro - Bataguassu/MS - CEP: 79.780-000 - Fone: (67) 3541-1430  
e-mail: cartoriomolina@hotmail.com

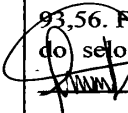
### CERTIDÃO

**MATRÍCULA**  
16.789

**FICHA**  
01V

34,72; FEADMP 10% R\$ 86,80; Selo de Autenticidade nº AAD98606-445-CVD, no valor de R\$ 10,00. Dou fé. Bataguassu/MS, 11 de agosto de 2021. Luciana Aparecida Romera , Escrevente.

**Av-02.- Protocolo nº 48.288 - 05/04/2024 - EDIFICAÇÃO** - Pelo requerimento datado de 05 de abril de 2024, a proprietária **Luciana Gariani Rocha**, já qualificada, requer a presente para constar a edificação residencial unifamiliar em alvenaria com uma área construída de 54,77m<sup>2</sup> (cinquenta e quatro metros e setenta e sete centímetros quadrados). Apresentou carta de habite-se nº 34/2024, datado de 05/04/2024, onde consta o Alvará de construção nº 63/2021 expedido em 05/05/2021, emitido pelo município de Bataguassu-MS. Emolumentos - R\$ 59,40 (Funjecc 5% - R\$ 2,97). Funjecc 10% - R\$ 5,94. Funadep 6% - R\$ 3,56. Funde-PGE 4% - R\$ 2,38. FEADMP-MS 10% - R\$ 5,94. ISS - R\$ 2,97. Selo digital nº AJS79721-760-NOR.. Dou fé. Bataguassu-MS, 08 de abril de 2024. escrevente:  Eduarda de Almeida Silva Pulli.

**R-03. - Protocolo nº 48.552 - 28.05.2024 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL e BAHIA - SICREDI CENTROSUL-MS/BA**, instituição financeira brasileira, estabelecida na Avenida Weimar Gonçalves Torres nº 2.047, no município de Dourados-MS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.408.161.0001-02. **EMITENTE (DEVEDORA): LUCIANA GARIANI ROCHA**, anteriormente qualificada. **NATUREZA DO TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº C44830111-0**, emitida em 27 de maio de 24, na cidade de Nova Andradina-MS, nos termos da Lei nº 10.931 de 02.08.2004. **VALOR: R\$ 163.375,00** (cento e sessenta e três mil, trezentos e setenta e cinco reais). **ENCARGOS FINANCEIROS: Juros anuais efetivos de 23,708612%.** **FORMA DE PAGAMENTO: Em 08 (oito) parcelas, conforme cronograma: 18.11.2024, 18.05.2025, 18.11.2025, 18.05.2026, 18.11.2026, 18.05.2027, 18.11.2027 e 18.05.2028, acrescidas dos encargos remuneratórios pactuados, cada uma correspondente a uma parcela fixa do principal, acrescida dos encargos do período sobre o saldo devedor, calculados pelo Sistema de Amortização - SAC.** **GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula. Certidão negativa do imobiliário, emitida em 28.05.2024, nº F608674AA516D3F8, com validade até 27.06.2024. Demais condições constam na cédula. Emolumentos - R\$ 2.339,10. Funjecc 10% - R\$ 233,91. Funadep 6% - R\$ 140,35. Funde-PGE 4% - R\$ 93,56. FEADMP-MS 10% - R\$ 233,91 ISS 5% - R\$ 116,96. Selo digital nº AAA33045-739-RVD - Valor do selo: 25,00. Dou fé. Bataguassu-MS, 28 de maio de 2024. Francielli Martins Miranda Torres , Escrevente.

**R-04.- Protocolo nº 51.253 de 01/10/2025 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DO MATO GROSSO DO SUL e BAHIA - SICREDI CENTROSUL-MS/BA**, instituição financeira brasileira, estabelecida na Rua Monte Marques de Mattos, nº 125, no município de Dourados-MS, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.408.161/0001-02. **EMITENTE: LUCIANA GARIANI ROCHA**, anteriormente qualificada. **AVALISTA: ELI CESAR DE CARIS**, brasileiro, solteiro, gerente administrativo, portador do documento de identidade RG nº 40904836-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 325.072.588-96, residente e domiciliado na Rua Maringá, nº 871, centro, na cidade de Nova Andradina-MS. **NATUREZA DO TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº C54830414-5**, emitida em 11 de setembro de 2025, na cidade de Nova Andradina-MS, nos termos da Lei nº 10.931 de 02.08.2004. **VALOR: R\$1.531.123,73** (um milhão, quinhentos e trinta e um mil, cento e vinte e três reais e setenta e três centavos). **ENCARGOS FINANCEIROS: Juros a taxa efetivos de 20,983041% ao ano.** **FORMA DE PAGAMENTO: Em 10 (dez) parcelas, iguais e sucessivas de R\$250.481,12, cada uma, conforme cronograma: 13/03/2026, 13/09/2026, 13/03/2027, 13/09/2027, 13/03/2028, 13/09/2028, 13/03/2029,**

Continua na ficha 02

em data de 24/09/2026 as 15:10:57, foi prenotado sob nº 53348 com prioridade por 30 dias, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 186 c/c 205 da Lei 6.015/73)



# SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

## COMARCA DE BATAGUASSU-MS

Avenida Dias Barroso, nº. 155 - Centro - Bataguassu/MS - CEP: 79.780-000 - Fone: (67) 3541-1430  
e-mail: cartoriomolina@hotmail.com

### CERTIDÃO

CNM: 062935.2.0016789-15

## SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA  
16.789

FICHA  
02F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



13/09/2029, 13/03/2030 e 13/09/2030, incluem o principal e os encargos contratados. **GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel desta matrícula. Certidão Negativa do Imobiliário, emitida em 02/10/2025, nº CF81494E862F7D4F, com validade até 01/11/2025. Demais condições constam na cédula. Emolumento - R\$4.618,51. Funjecc 10% - R\$461,85. Funadep 6% - R\$277,11. Funde-PGE 4% - R\$184,74. FEADMP-MS 10% - R\$461,85. ISS 5% - R\$230,93. Selo digital nº AAC43766-907-RVD - Valor do selo: R\$26,14. Dou fé. Bataguassu-MS, 02 de outubro de 2025. Eduarda de Almeida Silva Pulli: , escrevente.

**Av-05.- Protocolo nº 53.348 - 24/09/2026.- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO** - Pelo requerimento datado de 17 de setembro de 2026, a **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DO CENTRO SUL DE MATO GROSSO DO SUL E BAHIA - SICREDI CENTRO-SUL MS/BA**, já qualificada, na qualidade de **Credora fiduciária** da dívida relativa à Cédula de Crédito Bancário nº C54830414-5, registrado sob nº 04 nesta matrícula, requer a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em seu favor, ficando portanto consolidada a propriedade em nome da credora fiduciária, **e consequentemente fica cancelada a alienação fiduciária sob R-04 desta matrícula**, nos termos do §7º do art. 26 da Lei Federal 9.514/97. **IMPOSTO** - ITBI Pago no valor de R\$5.600,00, através da guia de recolhimento do ITBI, em 10/09/2026, de acordo com o valor da avaliação do imóvel em R\$280.000,00, constante na Guia de Informação do ITBI nº 8377/2026 expedida em 04/09/2026 pelo Município de Bataguassu-MS. Emolumento - R\$314,39. Funjecc Lei nº 6.183/2023 - R\$31,44. Funadep - R\$18,86. Funde-PGE - R\$12,58. FEADMP-MS - R\$31,44. ISSQN - R\$15,72. Selo digital nº AMM91002-227-NOR - Valor do selo: R\$2,18. Dou fé. Bataguassu-MS, 29 de setembro de 2026. Eduarda de Almeida Silva Pulli: , escrevente.

### CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal de parte interessada que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 16789, livro nº 02, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei de Registros Públicos nº 6.015/73. Emolumentos - R\$ 41,03 - Funjecc R\$ 4,10. Funadep R\$ 2,46. Funde-PGE R\$ 1,64. FEADMP-MS 4,10 - ISSQN - R\$ 2,06. Selo digital de Autenticidade nº AMM91003-681-NOR - Valor do selo R\$: 2,18.

O referido é verdade, dou fé.  
Bataguassu-MS, 29 de setembro de 2026.

Eduarda de Almeida Silva Pulli  
Escrevente  
(Assinado Digitalmente)

**ADVERTÊNCIA:** Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da lei 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.

COMARCA DE BATAGUASSU - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL  
Avenida Dias Barroso, nº. 155 - Bataguassu/MS - Fone: (67) 3541-1430

João Palma Villas Boas Neto  
Oficial

em data de 24/09/2026 as 15:10:57, foi prenotado sob nº 53348 com prioridade por 30 dias, título tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 186 c/c 205 da Lei 6.015/73)



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: VNP5L-X6BTK-MZ6VG-N2UL4

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

Eduarda De Almeida Silva Pulli (CPF \*\*\*.650.801-\*\*)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/VNP5L-X6BTK-MZ6VG-N2UL4>

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

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