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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
169.208	01F

Campo Grande-MS

CNM 154344.2.0169208-47

DATA: 26 de fevereiro de 2025.***.

IMÓVEL: Unidade autônoma em construção a ser designada **CASA 02,** do **CONDOMINIO RESIDENCIAL ALEM DO HORIZONTE,** localizar-se-à na Rua das Ciganinhas, nº 634, neste Município e Comarca. Compor-se-á de uma vaga de estacionamento, sala, cozinha, área de serviço, circulação, banheiro social e dois quartos. Possui área privativa construída de 46,37 m², com 19,590% de fração do lote correspondendo a 93,38 m² de terreno total, sendo 87,52 m² de uso privativo e 5,86 m² comum de uso exclusivo, localizado na frente do lote privativo da unidade, com os limites e confrontações do terreno total (privativo + comum de uso exclusivo) assim descritos (considerando o observador do lado de dentro do terreno privativo da unidade e de frente para a Rua das Ciganinhas): 5,86 metros de frente para a Rua das Ciganinhas; 5,85 metros de fundos com parte do Lote 16; 15,77 metros à direita com a Casa 01 (n° 467); e 16,15 metros à esquerda com a Casa 03 (n° 626). O sistema de esgotamento sanitário da unidade se dá através da rede pública de esgoto. A ser edificada sobre o lote de terreno sob nº **15** (quinze). da Quadra nº **39** (trinta e nove), do loteamento denominado **RESIDENCIAL FIGUEIRAS DO PARQUE - BAIRRO SÃO CONRADO**, situado neste Município e Comarca, localizado com frente para a Rua dos Bougainvilles, lado ímpar, esquina com a Rua das Ciganinhas, com a seguinte descrição perimétrica: parte do marco 1, daí segue com a distância de 7,30 metros no Az 338°35'57", até o marco 2, daí segue com a distância de 10,29 metros no Az 21°40'21", até o marco 3, daí segue com a distância de 30,00 metros no Az 111°40'21", até o marco 4, daí segue com a distância de 17,31 metros no Az 201°40'21", até o marco 5, daí segue com a distância de 25,07 metros no Az 295°31'33", até o marco 1, assim fechando o perimetro, com os seguintes limites e confrontações: frente, entre os marcos 1 e os marcos 2 e 3 com a Rua dos Bougainvilles; fundo, entre o marco 4 e o marco 5 com parte do lote 14; lado direito, entre o marco 3 e o marco 4 com o lote 16; e lado esquerdo, entre o marco 5 e o marco 1 com a Rua das Ciganinhas, perfazendo a área total de 476,66m².***.

PROPRIETÁRIA: AGUIA CONSTRUÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ nº24.836.914/0001-55, com sede na Avenida Conde de Boa Vista, n° 171, Casa 01, Jardim Tijuca, em Campo Grande/MS.***.

REGISTRO ANTERIOR: R-05 da Matrícula nº **167.291**, Livro 02, de 26/02/2025, desta Serventia Registral. PROT. nº 470.278 de 17/02/2025. Campo Grande-MS, 26 de fevereiro de 2025. Emolumentos: R$31,79; Funjecc 10%: R$03,18; Funadep: R$01,91; Funde-PGE: R$01,27; FEADMP-MS: R$03,18, ISSQN: R$01,59. Demerval A. P. Poussam - Oficial Substituto

_____ ***.

Continua na ficha 01 V

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG.

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	FICHA
169.208	01V

CNM 154344.2.0169208-47

AV-01 - TRANSPORTE DE INCORPORAÇÃO: Procede-se a presente averbação, conforme R-05 da matrícula nº 167.291, Livro nº 02, desta Serventia Registral, de 26/02/2025, para fazer constar que o imóvel desta matrícula, é objeto de incorporação imobiliária, o qual após sua conclusão e averbação da edificação, será especificado e instituído condomínio na forma da Lei 4.591/64. Campo Grande-MS, 26 de fevereiro de 2025. Demerval A. P. Poussam - Oficial Substituto _____.***.

AV-02 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO: Procede-se a presente averbação, para consignar que a incorporação do imóvel da presente matrícula, registrada sob o **R-05** em 26/02/2025, da matrícula nº 167.291, Livro 02, nesta Serventia Registral Imobiliária, de acordo com o Instrumento Particular firmado em 1702/2025, foi submetida ao regime de afetação, nos termos dos artigos 31-A e seguintes da Lei 4.591/64, com as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, conforme AV-06 da matrícula nº 167.291, Livro 02, em 26/02/2025, nesta Serventia Registral Imobiliária. Campo Grande-MS, 26 de fevereiro de 2025. Demerval A. P. Poussam - Oficial Substituto _____.***.

AV-03- TRANSPORTE DE CONSTRUÇÃO E INSTITUIÇÃO: Procede-se à esta averbação para fazer constar a conclusão da construção da unidade, com área total construída de 46,37m², conforme Habite-se nº 856/2025 de 21/05/2025 averbada no **AV-09** e a instituição de condomínio, foi registrada no **R-10** da matrícula 167.291, do Livro 02, em 10/06/2025. Campo Grande-MS, 10 de junho de 2025. Demerval Aparecido Pereira Poussam - Oficial Substituto: _____.***.

AV-04 - CANCELAMENTO DA AFETAÇÃO: Procede-se à esta averbação para fazer constar, para todos os fins de direito, o **cancelamento da Afetação** averbada sob o **AV-02** da presente matrícula, nos termos do art. 31-E, § 2º da Lei 4.591/64. Campo Grande-MS, 10 de junho de 2025. Demerval Aparecido Pereira Poussam - Oficial Substituto: _____.***.

R-05 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 479.690 de 24/07/2025. **TRANSMITENTE**: AGUIA CONSTRUCAO DE IMOVEIS LTDA., já qualificada. **ADQUIRENTE**: JOÃO PAULO CARDOSO DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, maior, técnico de eletricidade, portador do RG nº 1976607 SSP/MS, inscrito no

continua na ficha 2F

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG.

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **169.208** | FICHA **02F** | Campo Grande-MS | CNM 154344.2.0169208-47

CPF nº 074.472.441-47, residente e domiciliado na Rua Livino Godoy, nº 1020, Jardim São Conrado, Campo Grande-MS. **FORMA DO TÍTULO**: Instrumento Particular com força de escritura pública, sob nº8.4444.3911473-0, firmado em Campo Grande-MS em 22/07/2025. **ENQUADRAMENTO FINANCEIRO:** PMCMV. **VALOR:** R$ 211.000,0 (duzentos e onze mil reais). **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO**: Financiamento: R$166.990,00, Recursos próprios: R$34.000,00, FGTS: R$0,00, Subsídio: R$10.010,00. **ITBI:** DAM nº911672/25-15, sobre o valor de avaliação de R$ 211.000,00. **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:** 12360840601. Campo Grande-MS, 29 de julho de 2025. Emolumentos: R$1.368,74; Funjecc 10%: R$136,87; Funadep: R$82,12; Funde-PGE: R$54,75; FEADMP-MS: R$136,87, ISSQN: R$68,43. Selo digital: AAC30066-016-RVD. (R$26,14). Demerval Aparecido Pereira Poussam - Oficial Substituto: _____***.

R-06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 479.690 de 24/07/2025. **CREDORA FIDUCIÁRIA**: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, QD 04 LT 3/4, Brasília/DF. **DEVEDOR FIDUCIANTE**: JOAO PAULO CARDOSO DE ALMEIDA, já qualificado. **FORMA DO TÍTULO**: Conforme Contrato por Instrumento Particular referido no **R-05**. **VALOR DA DÍVIDA**: R$ 166.990,00 (cento e sessenta e seis mil novecentos e noventa mil reais) **FORMA DE PAGAMENTO**: Prazo total de 420 (quatrocentos e vinte) meses vencendo-se o primeiro encargo mensal em 23/08/2025, no valor de R$819,71. **ENCARGOS FINANCEIROS:** Taxa de juros anual nominal de 4.5000% e efetiva de 4.5939%. Sistema de amortização do financiamento:PRICE. **VALOR DE AVALIAÇÃO DA GARANTIA:** R$ 214.000,00 (duzentos e quatorze mil reais). Campo Grande-MS, 29 de julho de 2025. Emolumentos: R$1.197,50; Funjecc 10%: R$119,75; Funadep: R$71,85; Funde-PGE: R$47,90; FEADMP-MS: R$119,75, ISSQN: R$59,87. Selo digital: AAC30067-395-RVD. (R$26,14). Demerval Aparecido Pereira Poussam - Oficial Substituto: _____***.

AV-07 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 498.186 de 19/05/2026. Procede-se à esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em 31/08/2026, para fazer constar que, realizado o procedimento disciplinado no art. 26 da Lei 9.514/97 em face do devedor fiduciante, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, conforme Certidão de Decurso de Prazo expedida em 16/07/2026 por esta Serventia nos autos de intimação n.º 23.176 e tendo sido juntado

Continua na ficha 02 V

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG.

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	FICHA
169.208	02V

CNM 154344.2.0169208-47

comprovante de recolhimento do ITBI conforme guia nº 0169015/26-29, sobre o valor de avaliação de R$217.948,13, 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-06** 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 12360840601. **INDISPONIBILIDADE**: Foi realizada consulta junto a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, obtendo resultado negativo, conforme código Hash okc69e4fjt. Campo Grande-MS, 21 de setembro de 2026. Emolumentos: R$413,94; Funjecc 10%: R$41,39; Funadep: R$24,84; Funde-PGE: R$16,56; FEADMP-MS: R$41,39, ISSQN: R$20,70. Selo digital: AAE02254-076-RVD. (R$27,21). Demerval Aparecido Pereira Poussam - Oficial Substituto: _____ ***.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG.

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 169.208 do Livro 02 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 498186.

Campo Grande - MS, 21 de setembro de 2026.

_____

Juan Pablo Correa Gossweiler
Oficial Registrador

Emolumentos	Funjecc	Funadep	Funde-PGE	ISSQN	FEAD-MP	Selo	**Total**
R$ 41,04	R$ 4,10	R$ 2,46	R$ 1,64	R$ 2,05	R$4,10	R$ 2,18	**R$ 57,57**
Consulte em: www.tjms.jus.br, ou através do QrCode **Selo Digital:** AMM31652-906-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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG

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

Vanizis Miranda Coutinho (CPF ***.627.811-**)

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

https://assinador.onr.org.br/validate/BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/BL2D7-RBWSV-BK83U-8D7NG.