Valide aqui
este documento

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BANDEIRANTES - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Rua Getulio Vargas, n° 753, Centro - CEP 79430-000
Telefone: (067) 3261-1239 - *email*: ribande@gmail.com

CERTIDÃO

Rodrigo Paulucci Santos
Registrador Interino

CNM:062588.2.0025888-03

MATRICULA	DATA	FICHA
25.888	15/05/2023	001

SERVIÇO REGISTRAL
ARISTIDES BORGES DE ESQUIVEL - TITULAR
COMARCA DE BANDEIRANTES-MS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Protocolado sob nº.**66.855** em 15/05/2023. Uma gleba de terras sita no município de **Jaraguari, MS,** denominada **"ESTÂNCIA ARCO-ÍRIS – ÁREA DESMEMBRADA I",** com área total de **20ha0.050m² (vinte hectares e cinquenta metros quadrados),** dentro da seguinte descrição perimetral: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-03, de coordenadas N 7.768.538,35m e E 772.628,58m situado na divisa da Chácara Estiva, de Odilon de Abreu Valadares Junior, Matrícula N°: 19.196, Código INCRA: 911.046.029.580-0 com a Estância Arco Íris – Área Desmembrada II, de Rozilene Souza Valadares, Matrícula N°: 19.197, Código INCRA: 911.046.029.580-0; deste, segue confrontando com a Estância Arco Íris – Área Desmembrada II, com o seguinte azimute e distância: 150°21'28" e 621,75 m até o vértice M-04, de coordenadas N 7.767.997,97m e E 772.936,09m, situado na divisa da Estância Arco Íris – Área Desmembrada II e junto ao limite da faixa de domínio da Estrada Municipal; deste, segue junto ao limite da faixa de domínio da Estrada Municipal, com o seguinte azimute e distância: 243°07'52" e 324,13 m até o vértice M-05, de coordenadas N 7.767.851,48m e E 772.646,95m, situado junto ao limite da faixa de domínio da Estrada Municipal e na divisa da Estância Arco Íris – Área Remanescente, de Rozilene Souza Valadares, Matrícula N°: 19.197, Código INCRA: 911.046.029.580-0; deste, segue confrontando com a Estância Arco Íris – Área Remanescente, com o seguinte azimute e distância: 330°21'28" e 614,11 m até o vértice M-06, de coordenadas N 7.768.385,22m e E 772.343,22m, situado na divisa da Estância Arco Íris – Área Remanescente com a Chácara Estiva; deste, segue confrontando com a Chácara Estiva, com o seguinte azimute e distância: 61°46'53" e 323,85 m até o vértice M-03, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir , de coordenadas N m e E m, e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 57°00', fuso -21, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M. *Bandeirantes/MS, 29 de Abril de 2023. Leandro Roberto do Nascimento Engenheiro Agrônomo CREA 9.738 – MS Código do Credenciado – DUI ART: 1320230052512.* **INCRA/CCIR 2022**: Cód.:911.046.029.580-5; Mód.Rural:5,0001; n°Mód.Rurais: 15,73; Mód. Fiscal: 35,0000; n°Mód.Fiscais: 2,3044; FMP.: 2,00ha; Área Total: 80,6526ha. **NIRF Nº.**2.267.981-2.**********

PROPRIETÁRIA: **ROZILENE SOUZA VALADARES**, brasileira, solteira, maior, capaz, produtora rural, portadora do RG nº.516.166-SSP/MS e inscrita no CPF/MF sob nº.481.498.961-04, residente e domiciliada na Fazenda Estiva, em Jaraguari-MS.**********

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº.19.197, Lvº.02, datada de 20/10/2011, deste RI. Emol.:R$23,00 Funjecc-10%.:R$2,30 Feadmp/MS-10%.:R$2,30 Funadep-6%.:R$1,38 Funjecc-5%.:R$1,15 FundePGE-4%.:R$0,92 ISSQN-2%.:R$0,46. Bandeirantes, MS, de 15 de maio de 2023.

O Oficial – Aristides Borges de Esquivel

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL – Nº.080

Av.01/25.888 de 15 de maio de 2023. (Av.01/19.197 de 20 de outubro de 2011, deste RI). Procede-se a presente averbação, a requerimento do proprietário, que nos termos da Lei n° 10.931 de 02/08/2004, para fazer constar que o imóvel objeto desta foi objeto de **REGULARIZAÇÃO EXTRAJUDICIAL** de excesso de área, sendo tal demarcação objeto de aprovação por este registrador, e apresentado mapa memorial, ART, e as cartas de anuência dos confrontantes. Sem emolumentos. Bandeirantes, MS, de 15 de maio de 2023.**********

O Oficial – Aristides Borges de Esquivel

Pedido nº 104.338 **Selo utilizado: AMM94395-598-NOR**
Para conferência do selo: https://www.tjms.jus.br/corregedoria/pesquisa-selo ou acesse o Qr-Code
Emol: R$ **41,03** Funjecc10% R$:**4,10** Funadep6% R$: **2,46** FundePGE 4% R$: **1,64**
FeadMP 10% R$: **4,10** Selo R$: **2,18** Total R$ **55,52**
Certidão emitida em: **05/10/2026**

Folha: 01F

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6LW8X-HS8EK-46AWF-5X5YV

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

CNM:062588.2.0025888-03

RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - Nº. 080

Av.02/25.888 de 15 de maio de 2023. Procede-se a presente averbação, para fazer constar a **RESERVA DE USUFRUTO VITALÍCIO** em favor dos srs **ODILON DE ABREU VALADARES** e s/m **ZENILDA DE SOUZA VALADARES**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens anterior a vigência da Lei 6.515/77, agropecuaristas, ele portador do RG nº.738949-SSP/MS e inscrito no CPF/MF sob nº.073.575.911-15, ela portadora do RG nº.001041206-SSP/MS e inscrita no CPF/MF sob nº.985.344.241-87, residentes e domiciliados na Fazenda Estiva, em Jaraguari-MS, enquanto vida cada um tiver e, com o falecimento de um, a parte do falecido acresce à parte do sobrevivente, conforme doação registrada no R.02 da matrícula nº.19.197, deste RI. Sem emolumentos. Bandeirantes, MS, de 15 de maio de 2023.

O Oficial – Aristides Borges de Esquivel

Av.03/25.888 de 07 de junho de 2023. Protocolado sob nº.**67.061** em 07/06/2023. Procede-se a presente averbação, a requerimento de Rafael da Silva Martins, CPF nº.005.569.570-16, para nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada as notas do Tabelionato de Jaraguari/MS, Lv.68, fls.46/47, em 29 de maio de 2023, fazer constar o **CANCELAMENTO** do usufruto objeto da **Av.02** desta, em virtude da renúncia havida por **ODILON DE ABREU VALADARES** e s/m **ZENILDA DE SOUZA VALADARES**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens anterior a vigência da Lei 6.515/77, produtores rurais, ele portador do RG nº.738.949-SSP/MS e inscrito no CPF/MF sob nº.073.575.911-15, ela portadora do RG nº.1.041.206-SSP/MS e inscrita no CPF/MF sob nº.985.344.241-87, residentes e domiciliados na Fazenda Estiva, em Jaraguari/MS. Por ocasião da doação o ITCD foi recolhido integralmente de forma que não necessidade do recolhimento de saldo neste cancelamento, conforme Guia de Informação de ITCD nº.8285/2014, emitida em 11 de julho de 2014, pela SEFAZ/MS protocolo web: 2014AzAwAAAAAA1z1I. Este ato recebeu selo de autenticidade de nº.AIK59989-513-NOR. Emol.:R$44,00 Funjecc-10%.:R$4,40 FeadMP-10%.:R$4,40 Funadep-6%.:R$2,64 Funjecc-5%.:R$2,20 FundePGE-4%.:R$1,76 ISSQN-2%.:R$0,88. Selo.:R$1,50. Bandeirantes, MS, de 07 de junho de 2023.

O Oficial – Aristides Borges de Esquivel

R.04/25.888 de 07 de junho de 2023. Protocolado sob nº.**67.061** em 07/06/2023. TÍTULO: **COMPRA E VENDA**. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada as notas do Tabelionato de Jaraguari/MS, Lv.68, fls.46/47, em 29 de maio de 2023.**********
TRANSMITENTE:**ROZILENE SOUZA VALADARES**, brasileira, solteira, produtora rural, portadora do RG nº.516.166-SSP/MS e inscrita no CPF/MF sob nº.481.498.961-04, residente e domiciliada na Estância Arco Iris, em Jaraguari/MS.**********
ADQUIRENTES:**VALTER DIAS MARTINS,** brasileiro, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial lavrada no Tabelionato do Município de Condor, RS, livro 136, fls.93, livro 01 de Contrato Diversos em 29/09/1978, registrado sob nº.2.209, Lvº.03 do Registro Auxiliar do RI de Condor, RS com **VERA LÚCIA MARTINS**, ele agricultor, portador do RG nº.4.022.205.217-SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob nº.251.653.130-34, ela brasileira, agricultora, portadora do RG nº.4077070268-SSP/RS e inscrita no CPF/MF sob nº.967.250.360-15, residentes e domiciliados na Fazenda Três Marias, em Jaraguari/MS, ***com 50% do imóvel objeto desta;***********
RAFAEL DA SILVA MARTINS, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador do RG nº.606.841.5881-SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob nº.005.569.570-16, residente e domiciliado na Agropecuária Martins, em Jaraguari/MS, ***com 25% do imóvel objeto desta;***********
JULIANA MARTINS FISCHER, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº.8.801.881.842-SE/DPMAF/RS e inscrita no CPF/MF sob nº.980.172.090-53, residente e domiciliada na Rua Mércio Ferreira de Souza, nº.60, Vila Jatobá, em Jaraguari/MS, ***com 25% do imóvel objeto desta;***********
VALOR:R$600.150,00(seiscentos mil e cento e cinquenta reais), sendo pagos R$100.150,00 por transferência bancária não identificada e R$500.000,00 a serem pagos em 30 de maio de 2024.
CONDIÇÕES: **CLAUSULA RESOLUTIVA** nos termos dos artigos 474 e seguintes do CC. **INCRA/CCIR 2022**: Cód.:911.046.029.580-0; Mód.Rural:5,0001; nºMód.Rurais: 15,73; Mód.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6LW8X-HS8EK-46AWF-5X5YV

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Pedido nº 104.338 **Selo utilizado: AMM94395-598-NOR**
Para conferência do selo: https://www.tjms.jus.br/corregedoria/pesquisa-selo ou acesse o Qr-Code
Emol: R$ **41,03** Funjecc10% R$:**4,10** Funadep6% R$: **2,46** FundePGE 4% R$: **1,64**
FeadMP 10% R$: **4,10** Selo R$: **2,18**

Continua na ficha 02 F

MATRICULA	DATA	FICHA
25.888	15/05/2023	002

SERVIÇO REGISTRAL
ARISTIDES BORGES DE ESQUIVEL - TITULAR
COMARCA DE BANDEIRANTES-MS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fiscal: 35,0000; nºMód.Fiscais: 2,3044; FMP.: 2,00ha; Área Total: 80,6526ha. **NIRF Nº.2.267.981-2.** Este ato recebeu selo de autenticidade nº. AAG85256-580-CVD. Código de consulta de indisponibilidade: b622.8c45.b881.3b2e.d40d.e986.01de.368a.e437.648f.:(Rozilene); Código de consulta de indisponibilidade: e701.e2a5.6cae.2bc3.eb3f.ba55.4314.4ab6.9139.2798.:(Valter); Código de consulta de indisponibilidade: e102.2f16.a3b0.2478.b99d.55f5.4607.d11a.19ca.39a1.:(Vera); Código de consulta de indisponibilidade: adfb.cd85.403b.afc7.b5e1.f5d8.f18a.84e6.b174.43ec.:(Rafael); Código de consulta de indisponibilidade: ba22.d6ec.8d29.571e.3aa2.e013.d6d9.c5bf.d48d.b9da.:(Juliana).********** Emol.:R$3.180,00 Funjecc-10%.:R$318,00 Feadmp/MS-10%.:R$318,00 Funadep-6%.:R$190,80 Funjecc-5%.:R$159,00 FundePGE-4%.:R$127,20 ISSQN-2%.:R$63,60. Selo: R$10,00. Bandeirantes, MS, de 07 de junho de 2023.

O Oficial – Aristides Borges de Esquivel

Av.05/25.888 de 28 de junho de 2023. Protocolado sob nº.**67.184** em 28/06/2023. Procede-se a presente averbação a requerimento do sr. Valter Dias Martins, nos termos do art. 244, da Lei nº.6.015/73, para fazer constar que conforme a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada às Notas do Tabelionato de Condor - RS, em 29 de setembro de 1.978, devidamente registrada no RI do Município de Condor, RS, Comarca de Panambi, RS, sob nº.2.209, Lvº.3, Folha 01, em 18 de outubro de 1.994, os srs. **VALTER DIAS MARTINS** e s/m **VERA LÚCIA MARTINS**, brasileiros, agricultores, casados no regime de comunhão universal de bens, anterior da vigência da Lei nº 6.515/77, ele portador do RG nº.4.022.205.217-SSP/PC-RS e inscrito no CPF/MF sob nº 251.653.130-34, ela portadora do RG nº. 4077070268-SJS/RS, e inscrita no CPF/MF sob nº. 967.250.360-15, residente e domiciliados na Fazenda Três Marias, zona rural de Jaraguari-MS, pactuam casar-se sob o regime da **UNIVERSAL DE BENS,** na vigência da Lei nº.6.515/77, tanto para os bens que atualmente cada um deles possuem, bem como os que vierem a possuir posteriormente e na vigência do seu casamento, cuja administração ficará a cargo de ambos. Conforme Certidão de Casamento nº.152, Lvº.B-1, fls. 182v, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Condor, RS, sendo o casamento realizado em 21 de outubro de 1.978. Este ato recebeu selo de autenticidade de nº. AIM59449-035-NOR Emol.:R$44,00 Funjecc-10%.:R$4,40 Feadmp/MS-10%.:R$4,40 Funadep-6%.:R$2,64 Funjecc-5%.:R$2,20 FundePGE-4%.:R$1,76 ISSQN-2%.:R$0,88. Selo: R$1,50. Bandeirantes/MS, de 28 de junho de 2023.

O Oficial - Aristides Borges de Esquivel

Pacto - 409

Av.06/25.888 de 01 de outubro de 2025. Protocolado sob nº.**72.980** em 01/10/2025. Procede-se a presente averbação, a requerimento do proprietário, para fazer constar o **CANCELAMENTO** da CONDIÇÃO DE PAGAMENTO e da CLAUSULA RESOLUTIVA constante no item valor do **R.04** desta, conforme recibo de quitação, firmada pelos credores, com suas firmas devidamente reconhecidas, datado de 25 de setembro de 2025, em Bandeirantes, MS. Este ato recebeu selo de autenticidade de nºALN45523-075-NOR. Emol.: R$60,82 Funjecc 10%: R$6,08 Feadmp/MS 10% R$6,08 Funadep 6%: R$3,65; Funde-PGE 4%:R$2,43; Selo: R$2,09. Bandeirantes, MS, de 01 de outubro de 2025.

O Oficial Substituto – Fabio Alex Araujo Docena

Av.12.589

Pedido nº 104.338 **Selo utilizado: AMM94395-598-NOR**
Para conferência do selo: https://www.tjms.jus.br/corregedoria/pesquisa-selo ou acesse o Qr-Code
Emol: R$ **41,03** Funjecc10% R$:**4,10** Funadep6% R$: **2,46** FundePGE 4% R$: **1,64**
FeadMP 10% R$: **4,10** Selo R$: **2,18** Total R$ **55,52**
Certidão emitida em: **05/10/2026**

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6LW8X-HS8EK-46AWF-5X5YV

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

Matrícula	Ficha	Data	CNM
25.888	02V	15/05/2023	062588.2.0025888-03

R.07/25.888 de 04 de dezembro de 2025. Protocolado sob nº.**73.453** em 03/12/2025. TÍTULO: **DAÇÃO EM PAGAMENTO**. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às notas do Tabelionato de Notas do Município de Rochedo, MS, Comarca de Rio Negro, MS, (Cartório Amorim Barbosa), Lvº.49, fls.017/019vs, em 13 de outubro de 2025. ********** TRANSMITENTES:**VALTER DIAS MARTINS** e s/m **VERA LÚCIA MARTINS,** brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, conforme escritura pública de pacto antenupcial lavrada no Tabelionato do Município de Condor, RS, livro 136, fls.93, livro 01 de Contrato Diversos em 29/09/1978, registrado sob nº.2.209, Lvº.03 do Registro Auxiliar do RI de Condor, RS, ele agricultor, portador do RG nº.4.022.205.217-SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob nº.251.653.130-34, ela agricultora, portadora do RG nº.4077070268-SSP/RS e inscrita no CPF/MF sob nº.967.250.360-15, residentes e domiciliados na Fazenda Três Marias, em Jaraguari, MS.********** **JULIANA MARTINS FISCHER**, brasileira, viúva, empresária, portadora do RG nº.8.801.881.842-SE/DPMAF/RS e inscrita no CPF/MF sob nº.980.172.090-53, residente e domiciliada na Rua Mércio Ferreira de Souza, nº.60, Vila Jatobá, em Jaraguari, MS.********** **RAFAEL DA SILVA MARTINS**, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador do RG nº.606.841.5881-SSP/RS e inscrito no CPF/MF sob nº.005.569.570-16, residente e domiciliado na Agropecuária Martins, em Jaraguari, MS.********** ADQUIRENTE:**COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO DE CAMPO GRANDE E REGIÃO SICREDI CAMPO GRANDE-MS**, instituição financeira do tipo cooperativa de crédito mútuo, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº.03.042.597/0001-25, conforme Estatuto Social da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento de Campo Grande e Região Sicredi Campo Grande, MS, datado de 13 de Abril de 2024, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul sob nº.55392493, de 15/07/2024, e Certidão Simplificada nº.25/111.517-8, emitida em 25/09/2025, com sede na Avenida Afonso Pena, nº.4.059, Loja HD, Bairro Jardim dos Estados, em Campo Grande, MS.********** VALOR:R$1.700.425,00(um milhão e setecentos mil e quatrocentos e vinte e cinco reais). CONDIÇÕES: Responder pela evicção de direito, na forma do Artigo 447 e seguintes do CC. DOCUMENTOS APRESENTADOS: R$1.700.425,00 Guia de ITBI nº.3368/2025, datada de 03 de outubro de 2025, expedida pela Prefeitura Municipal de Jaraguari, MS, Valor. **INCRA/CCIR 2025**: Cód.:950.173.479.462-9; Mód.Rural:30,0000; nºMód.Rurais: 0,60; Mód. Fiscal: 35,0000; nºMód.Fiscais: 0,5716; FMP.: 2,00ha; Área Total: 20,0050ha. **NIRF Nº**.2.267.981-2. Este ato recebeu selo de autenticidade nº.AAC95846-504-RVD. Código de consulta de indisponibilidade:. 2v2d9sz8dd.:(Valter). Código de consulta de indisponibilidade:. 21dnb9f7pf.:(Vera). Código de consulta de indisponibilidade:. 996m85qdr7.:(Juliana). Código de consulta de indisponibilidade:. 11qgvc6yc4.:(Rafael). Código de consulta de indisponibilidade:. 2osy00a13p.:(Cooperativa). Emol.:R$4.618,51. Funjecc-10%.:R$461,85 Feadmp/MS-10%.:R$461,85 Funadep-6%.:R$277,11 FundePGE-4%.:R$184,74 Selo.:R$26,24. Bandeirantes, MS, de 04 de dezembro de 2025. **********

O Oficial Substituto / Fábio Alex Araújo Docena

Certifico e dou fé que a presente fotocópia é cópia autêntica da matrícula nº.25888, do Livro 2 - Registro Geral, CNM:062588.2.0025888-03, e tem valor de certidão. Bandeirantes-MS, 05/10/2026. Selo utilizado:AMM94395-598-NOR. . Para conferência do selo utilizado acesse: https://www5.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php. Emol.:R$41,03; Funjecc-10%.:R$4,10; FEADMP-10%.:R$4,10; Funadep-6%.:R$2,46; Funde-PGE-4%.:R$1,64; ISSQN-2%.:R$0,00; Selo R$2,18; Total R$55,52.

Certidão assinada digitalmente
Rodrigo Paulucci Santos - Registrador Interino
Fábio Alex Araújo Docena - Registrador Substituto

Rua Getulio Vargas 753 | Fone (67) 3261 1239 | Cel (67) 9985 8525 | CEP 79430-000 | Bandeirantes – MS

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6LW8X-HS8EK-46AWF-5X5VV

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

ridigital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Pedido nº 104.338 **Selo utilizado: AMM94395-598-NOR**
Para conferência do selo: https://www.tjms.jus.br/corregedoria/pesquisa-selo ou acesse o Qr-Code
Emol: R$ **41,03** Funjecc10% R$:**4,10** Funadep6% R$: **2,46** FundePGE 4% R$: **1,64**
FeadMP 10% R$: **4,10** Selo R$: **2,18**