



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

LIVRO Nº 2

CNM 158055.2.0088469-91
REGISTRO GERAL



Registro de Imóveis
CAMPO GRANDE
3ª circunscrição

José P Baltazar Junior
OFICIAL REGISTRADOR

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

88.469

FICHA

01Campo Grande, **07/12/2022**

IMÓVEL:- UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO, A SER DESIGNADA RESIDÊNCIA 02 (DOIS), DO "CONDOMÍNIO VILLAS DE MAIORCA II", SITUADO NA RUA POCRANE, Nº 725, composta por 02 quartos, sala de estar, circulação, cozinha, banheiro social, área de serviço e 01 vaga de garagem descoberta, construída em um pavimento com área total privativa de terreno de 150,00m², sendo 49,98m² construído e 100,02m² descoberto. Possui 0,1069m² de uso comum construída e 64,9208m² de uso comum descoberta, totalizando a fração de terreno de 0,2057%. Possui as seguintes confrontações (o observador se encontra dentro do terreno privativo da unidade, olhando para a rua interna de acesso): frente, rua de acesso interno do condomínio; lado direito, residência 01; fundos, área verde e muro de divisa do condomínio com a Rua Orestes Cavallari; e lado esquerdo, residência 03. Edificada sobre o **LOTE DE TERRENO DETERMINADO 1A (UM A), RESULTANTE DO DESMEMBRAMENTO DO LOTE 01 (UM), DO BAIRRO NASSER,** nesta Capital, localizado com frente para o lote R2, a 253,011 metros da Rua Marcílio Cardoso, com área total de 32.368,688 metros quadrados com a seguinte Descrição Perimétrica: partindo do marco 1, de coordenadas N= 7.742.057,190m e E= 746.625.395m; deste segue com azimute **354°13'53"** e distância de **103,110m** até o marco 2, deste segue com azimute **81°54'31"** e distância de **305,449m** até o marco 3, deste segue com azimute **174°07'26"** e distância de **5,606m** até o marco 4, deste segue com azimute **163°26'38"** e distância de **98,496m** até o marco 5, deste segue com azimute **261°54'31"** e distância de **323,910m** até o marco 1, marco inicial da descrição. Confrontações: Norte, entre os marcos 2 e 3, com o Lote PM e Gleba B; Sul, entre os marco 5 e 1, com o Lote R3; Leste; entre o marco 3 ao 4 e do 4 ao 5, com parte do Lote R4; Oeste; entre o marco 1 e 2, com parte do Lote R2. Todos os marcos aqui descritos estão georreferenciados ao Sistema de Coordenadas UTM, transportado a partir do marco M-19 de coordenadas E=745.427,683m N=7.725.697,280m e Coordenadas Local, X = 147.694,163 m e Y= 240.999,489 m, referenciada ao Datum SIRGAS2000(ÉPOCA,4), Meridiano Central, 57° W.Gr, Fuso 21. Todos os Azimutes, Distancias e Área, foram calculados na projeção UTM. De acordo com planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor Celso Ramão Bernardes dos Santos, ART nº 1320170072006, aprovados pela PMCG em 20/09/2017, processo nº 56944/2017-90. **PROPRIETÁRIA: TECOL TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, CNPJ nº 00.449.291/0001-08, com sede na Rua Humaitá, nº 274, Araçatuba-SP. **REGISTRO ANTERIOR:** Originária da matrícula nº 70.021, Lvº 02 desta CRI. Emolumentos: R\$ 23,00. FUNJECC (10%): R\$ 2,30. FUNADEP (6%): R\$ 1,38. ISSQN (5%): R\$ 1,15. FUNDEPGE (4%): R\$ 0,92. FEADMP/MS (10%): R\$ 2,30. TOTAL: R\$ 31,05. FUNJECC (5%): R\$ 1,15. Campo Grande-MS, 07 de dezembro de 2022. **DOU FÉ:**

AV.01-M.88.469

Procede-se a esta averbação, para constar que conforme **"TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO"**, averbado sob nº 09 do

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2BE2-N25N5-XKUYA-HE9ND>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0088469-91

MATRÍCULA

88.469

FICHA

01V

Campo Grande, **07/12/2022**

registro anterior, a Incorporação do "**CONDOMÍNIO VILLAS DE MAIORCA II**", foi submetida ao regime de AFETAÇÃO, ficando o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, mantidos apartados do patrimônio da Incorporadora e constituídos patrimônio de afetação destinados a consecução da incorporação nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64. Campo Grande-MS, 07 de dezembro de 2022. **DOU FÉ:** *Hello*

AV.02-M.88.469

Procede-se a esta averbação, para constar que existe em primeira e especial **HIPOTECA**, gravando o imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do FGTS, Âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nº 8.7877.1598107-6, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64, firmado em 12 de janeiro de 2023, no valor de R\$ 15.192.994,00 (quinze milhões e cento e noventa e dois mil e novecentos e noventa e quatro reais) registrado sob nº 12 da matrícula anterior. Campo Grande-MS, 25 de janeiro de 2023. **DOU FÉ:** *Hello*

AV.03-M.88.469

Procede-se a esta averbação, para constar a alteração da fração ideal desta unidade autônoma para **0,6780%**, conforme o Instrumento Particular de Rerratificação da Incorporação do Condomínio Villas de Maiorca II, firmado em 25/01/2023 por **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada, retificando assim a abertura desta matrícula, conforme averbação nº 13 da matrícula anterior. Campo Grande-MS, 30 de janeiro de 2023. **DOU FÉ:** *Hello*

AV.04-M.88.469

P.203.747-07/02/2023

Procede-se a esta averbação; para constar o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA averbada sob nº 02** desta matrícula, conforme autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, contida no item 1.7 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1601413-4, com caráter de escritura pública na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64 e Lei nº 14.118/2021, firmado em 30 de janeiro de 2023. Emolumentos: R\$ 44,00. FUNJECC (10%): R\$ 4,40. FUNADEP (6%): R\$ 2,64. ISSQN (5%): R\$ 2,20. FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,76. FEADMP/MS (10%): R\$ 4,40. Selo: R\$ 1,50. TOTAL: R\$ 60,90. FUNJECC (5%): R\$ 2,20. Selo digital **AHR41711-856-NOR**. Campo Grande-MS, 09 de fevereiro de 2023. **DOU FÉ:** *Hello*

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2BE2-N25N5-XKUYA-HE9ND>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0088469-91

LIVRO Nº 2

CNM 158055.2.0088469-91
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO



Registro de Imóveis
CAMPO GRANDE
3ª circunscrição

José P Baltazar Junior
OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA

88.469

FICHA

02

Campo Grande, 09/02/2023

R.05-M.88.469

P.203.747-07/02/2023

TRANSMITENTE: TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA, já qualificada. (Hash:affc.c1de.045e.a1f8.4a52.b723.24dc.9ec9.d1b8.7dc8)

ADQUIRENTES: RUAN JESUS DE LIMA, brasileiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, solteiro, maior, CI/RG nº 2.440.408 SSP/MS e CPF nº 033.672.351-21, residente e domiciliado na Rua Gonçalves Martins, nº 610, Bairro Centro, Jaraguari-MS; e JOAO HENRIQUE DE JESUS, brasileiro, trabalhador rural, solteiro, maior, CI/RG nº 001.910.730 SSP/MS e CPF nº 032.364.441-42, residente e domiciliada na Rua Gonçalves Martins, nº 610, Bairro Centro, Jaraguari-MS. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1601413-4, com caráter de escritura pública na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64 e Lei nº 14.118/2021, firmado em 30 de janeiro de 2023. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$ 28.575,98 (vinte e oito mil e quinhentos e setenta e cinco reais e noventa e oito centavos). **VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL:** R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais), composto da seguinte forma: R\$ 158.400,00 (cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais) com valor do financiamento concedido pela Caixa; R\$ 39.600,00 (trinta e nove mil e seiscentos reais) com valor dos recursos próprios. Emolumentos: R\$ 1.012,00. FUNJECC (10%): R\$ 101,20. FUNADEP (6%): R\$ 60,72. ISSQN (5%): R\$ 50,60. FUNDE-PGE (4%): R\$ 40,48. FEADMP/MS (10%): R\$ 101,20. SELO: R\$ 10,00. TOTAL: R\$ 1.376,20. FUNJECC (5%): R\$ 50,60. Selo digital AAG26186-850-CVD. Campo Grande-MS, 09 de fevereiro de 2023. **DOU FÉ:**

R.06-M.88.469

P.203.747-07/02/2023

DEVEDORES FIDUCIANTES: RUAN JESUS DE LIMA; e JOAO HENRIQUE DE JESUS, já qualificados. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1601413-4, com caráter de escritura pública na forma do §5º do art. 61 da Lei nº 4.380/64 e Lei nº 14.118/2021, firmado em 30 de janeiro de 2023. Sobre o imóvel objeto desta matrícula foi constituída propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido aos devedores fiduciários, destinada à aquisição do imóvel objeto desta matrícula e à construção da unidade habitacional no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, no valor de R\$ 158.400,00 (cento e cinquenta e oito mil e quatrocentos reais), a ser pago no prazo de 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2BE2-N25N5-XKUV-A-HE9ND>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0088469-91

MATRÍCULA

88.469

FICHA

02V

Campo Grande, **09/02/2023**

valor de R\$ 1.119,50 (um mil e cento e dezenove reais e cinquenta centavos), vencendo em 25/02/2023, à taxa de juros nominal de 7,1600% a.a. e efetiva de 7,3997% a.a. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para fins de leilão público, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais). Emolumentos: R\$ 1.012,00. FUNJECC (10%): R\$ 101,20. FUNADEP (6%): R\$ 60,72. ISSQN (5%): R\$ 50,60. FUNDE-PGE (4%): R\$ 40,48. FEADMP/MS (10%): R\$ 101,20. Selo: R\$ 10,00. TOTAL: R\$ 1.376,20. FUNJECC (5%): R\$ 50,60. Selo digital **AAG26187-105-CVD**. Campo Grande-MS, 09 de fevereiro de 2023. **DOU FÉ:** *[assinatura]*

AV.07-M.88.469

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento contido no Instrumento Particular de Instituição do Condomínio, firmado em 29/07/2025, por **TECOL TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA.**, já qualificada, para constar que durante a vistoria para o Habite-se, foram ajustadas a áreas das residências redistribuindo alguns metros decimais, resultando em uma nova tipologia da casa, a saber: **Área construída privativa: 50,09 m² Área privativa descoberta: 99,91 m² Área construída de uso comum: 0,11 m² Área descoberta de uso comum: 64,82 m² Área privativa total do terreno 150,00 m² Fração Ideal do Terreno: 0,678503%**, conforme averbado sob nº 14 da matrícula anterior. Emolumentos isentos, nos termos do artigo 229 da Lei 6.015/73. Campo Grande-MS, 16 de setembro de 2025. **DOU FÉ:** Fabiana Francisca de Mello Silva - Oficial Substituta. *[assinatura]*

AV.08-M.88.469

Procede-se a esta averbação, para constar que a edificação do imóvel objeto desta matrícula foi concluída, de acordo com HABITE-SE nº 1204/2025, expedido pela PMCG em 22/07/2025 através do processo nº 802736/2017-37, Memória de Cálculo da Aferição, realizada em 01/08/2025, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição: 90.010.50077/74-001 e código de controle da certidão: 46EB.F854.AF4D.47AC, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 01/08/2025., passando a ter a seguinte designação: **UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA RESIDÊNCIA 02, DO "CONDOMÍNIO VILLAS DE MAIORCA II", SITUADA NA RUA POCRANE Nº 725, Inscrição Municipal nº 02100131423,** averbado sob nº 15 da matrícula anterior. Bem como fica **CANCELADO A AFETAÇÃO averbada sob nº 01** desta matrícula, nos termos do artigo 31-E, §2º da Lei 4.591/64. Campo Grande-MS, 16 de setembro de 2025. **DOU FÉ:** Fabiana Francisca de Mello Silva - Oficial Substituta. *[assinatura]*

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2BE2-N25N5-XKUYA-HE9ND>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM 158055.2.0088469-91



MATRÍCULA

88.469

FICHA

03

Campo Grande, 17/8/2026

AV.09-M.88.469

P.248.066-06/08/2026

Procede-se a esta averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, conforme requerimento firmado em 05 de agosto de 2026, fundamentado no artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, instruído com a intimação feita aos devedores fiduciantes **RUAN JESUS DE LIMA**, já qualificado e **JOAO HENRIQUE DE JESUS**, já qualificado, e com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão-DAM nº 0164270/26-49, no valor de R\$ 4.160,84 (quatro mil e cento e sessenta reais e oitenta e quatro centavos) calculado sobre a avaliação de R\$ 208.042,06 (duzentos e oito mil e quarenta e dois reais e seis centavos). Emolumentos: R\$ 400,84. FUNJECC Lei 6.183/2023: R\$ 40,08. FUNADEP: R\$ 24,05. ISSQN: R\$ 20,04. FUNDE-PGE: R\$ 16,03. FEADMP/MS: R\$ 40,08. Selo R\$ 27,21. TOTAL: R\$ 568,33. Selo digital **AAE03267-600-RVD**. Campo Grande-MS, 17 de agosto de 2026. **DOU FÉ:** Fabiana Francisca de Mello Silva - Oficial Substituta.

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2BE2-N25N5-XKUV-A-HE9ND>



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

3ª Circunscrição Imobiliária

José Paulo Baltazar Junior - Oficial
Avenida Ministro João Arinos, 453 - Chácara Cachoeira
Telefone (67) 3349-0197 - email: registro@3ricampogrande.com.br

Certifico, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **88.469**, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Certifico ainda que, pela Lei Estadual nº 2.049 de 16/12/99 publicada no D.O./MS em 17/12/99, a competência para registro do imóvel objeto desta matrícula, passou a ser desta Serventia a partir 03/01/2000. **Observação: Conforme Lei 6.183 de 2023, art 32, §2º Documentos lavrados em outra unidade federativas, será obrigatório o recolhimento integral das parcelas destinadas aos fundos.** Protocolo nº 248066. Emolumentos: R\$38,98. Funjecc (10%): R\$4,10. Funadep (6%): R\$2,46. ISSQN (5%): R\$ 2,05. Funde-PGE (4%): R\$1,64. Feadmp (10%) R\$4,10. Selo: R\$ 2,18. Total: R\$ 57,56. Funjecc (5%): R\$ 2,05. **Selo digital sob nº AMJ00611-943-NOR.**

Campo Grande - MS, **18 de agosto de 2026.**

Oficial / Escrevente Autorizado(a)
Consulte: <http://www.tjms.jus.br/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/X2BE2-N25N5-XKUYA-HE9ND>