Valide aqui
este documento

3° Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0088584-37

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

Registro de Imóveis
CAMPO GRANDE
3ª circunscrição
José P Baltazar Junior
OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA **88.584** FICHA **01** Campo Grande, **07/12/2022**

IMÓVEL:- **UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO, A SER DESIGNADA RESIDÊNCIA 117 (CENTO E DEZESSETE), 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 150m², sendo 47,89m² construído e 102,11m² descoberto. Possui 0,1036m² de uso comum construída e 62,8849m² de uso comum descoberta, totalizando a fração de terreno de 0,1992%. 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 e residência 79; lado direito, residência 118; fundos, muro de divisa do condomínio com a Gleba B; e lado esquerdo, residência 116. 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.88.584

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/7RCJB-DG62P-V8RWA-27BST

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

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

Valide aqui
este documento

3° Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0088584-37

MATRÍCULA 88.584 | 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 n° 4.591/64. Campo Grande-MS, 07 de dezembro de 2022. **DOU FÉ:**

AV.02-M.88.584

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 n° 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, n° 8.7877.1598107-6, com caráter de escritura pública, na forma do §5° do artigo 61 da Lei n° 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 n° 12 da matrícula anterior. Campo Grande-MS, 25 de janeiro de 2023. **DOU FÉ:**

AV.03-M.88.584

Procede-se a esta averbação, para constar a alteração da fração ideal desta unidade autônoma para **0,6570%**, 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 n° 13 da matrícula anterior. Campo Grande-MS, 30 de janeiro de 2023. **DOU FÉ:**

AV.04-M.88.584 **P.207.466-29/05/2023**

Procede-se a esta averbação, para constar o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA averbada sob n° 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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, n° 8.7877.1680011-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5° do artigo 61 da Lei n° 4.380/64 e MPV n° 1.162/23, firmado em 19 de maio 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 **AIN05831-467-NOR**. Campo Grande-MS, 19 de junho de 2023. **DOU FÉ:**

R.05-M.88.584 **P.207.466-29/05/2023**

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RCJB-DG62P-V8RWA-27BST

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

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

Valide aqui
este documento

3° Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0088584-37

Registro de Imóveis do Brasil
3° Registro de Imóveis
Campo Grande - MS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA **88.584** FICHA **02** Campo Grande, **19/06/2023**

TRANSMITENTE: **TECOL - TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA** (Hash:1dd8.a684.35c2.906d.da03.65f2.486e.48cd.826c.a7e5), já qualificada. **ADQUIRENTE**: **NICOLAS RAFAEL REZENDE DA SILVA**, brasileiro, microempreendedor individual, solteiro, maior, CNH nº 07986954369 Detran/MS e CPF nº 084.271.831-19, residente e domiciliado na Rua João Guimarães Rosa, nº 85, Casa 02, Vila Nasser, Campo Grande-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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1680011-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64 e MPV nº 1.162/23, firmado em 19 de maio de 2023. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R$ 27.690,88 (vinte e sete mil e seiscentos e noventa reais e oitenta e oito centavos). **VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL**: R$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais), composto da seguinte forma: R$ 134.088,11 (cento e trinta e quatro mil e oitenta e oito reais e onze centavos) com o valor do financiamento concedido pela CAIXA; R$ 72.418,89 (setenta e dois mil e quatrocentos e dezoito reais e oitenta e nove centavos) com o valor dos recursos próprios; e R$ 1.493,00 (um mil e quatrocentos e noventa e três reais) com o valor desconto complemento concedido pelo FGTS/União. Emolumentos: R$ 1.156,51. FUNJECC (10%): R$ 115,65. FUNADEP (6%): R$ 69,39. ISSQN (5%): R$ 57,83. FUNDE-PGE (4%): R$ 46,26. FEADMP/MS (10%): R$ 115,65. SELO: R$ 10,00. TOTAL: R$ 1.571,29. FUNJECC (5%): R$ 57,83. Selo digital **AAG78355-204-CVD**. Campo Grande-MS, 19 de junho de 2023. **DOU FÉ:**

R.06-M.88.584 **P.207.466-29/05/2023**

DEVEDOR FIDUCIANTE: **NICOLAS RAFAEL REZENDE DA SILVA**, já qualificado. **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 Minha Casa, Minha Vida - Recursos do FGTS, nº 8.7877.1680011-3, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64 e MPV nº 1.162/23, firmado em 19 de maio 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 ao devedor fiduciante, destinada à aquisição do imóvel objeto desta matrícula e à construção da unidade habitacional no prazo de 20 (vinte) meses, no valor de R$ 134.088,11 (cento e trinta e quatro mil e oitenta e oito reais e onze centavos), a ser pago no prazo de 360 (trezentos e sessenta) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R$ 858,62 (oitocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e dois centavos), vencendo em 20/06/2023, à taxa de juros nominal de 6,00% a.a. e efetiva de 6,1677% a.a. Por

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RCJB-DG62P-V8RWA-27BST

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

3° Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0088584-37

MATRÍCULA 88.584 | FICHA 02V | Campo Grande, 19/06/2023

força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor fiduciante possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta. Para fins de leilão público, foi atribuído ao imóvel o valor de R$ 208.000,00 (duzentos e oito mil reais). Emolumentos: R$ 867,00. FUNJECC (10%): R$ 86,70. FUNADEP (6%): R$ 52,02. ISSQN (5%): R$ 43,35. FUNDE-PGE (4%): R$ 34,68. FEADMP/MS (10%): R$ 86,70. SELO: R$ 10,00. TOTAL: R$ 1.180,45. FUNJECC (5%): R$ 43,35. Selo digital **AAG78356-669-CVD**. Campo Grande-MS, 19 de junho de 2023. **DOU FÉ:**

AV.07-M.88.584

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 das casas, a saber: **Área construída privativa: 47,99 m² Área privativa descoberta: 102,01 m² Área construída de uso comum: 0,10 m² Área descoberta de uso comum: 62,78 m² Área privativa total do terreno 150,00 m² Fração Ideal do Terreno: 0,657159%,** conforme averbado sob n° 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.

AV.08-M.88.584

Procede-se a esta averbação, para constar que a edificação do imóvel objeto desta matrícula foi concluída, de acordo com HABITE-SE n° 1204/2025, expedido pela PMCG em 22/07/2025 através do processo n° 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 117, DO "CONDOMÍNIO VILLAS DE MAIORCA II", SITUADA NA RUA POCRANE N° 725**, **Inscrição Municipal n° 02100132578,** averbado sob n° 15 da matrícula anterior. Bem como fica **CANCELADO A AFETAÇÃO averbada sob n° 01** desta matrícula, nos termos do artigo 31-E, §2° da Lei 4.591/64. Campo Grande-MS, 16 de setembro de 2025. **DOU FÉ:** Fabiana Francisca de Mello Silva - Oficial Substituta.

AV.09-M.88.584 **P.244.899-11/05/2026**

Procede-se a esta averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária

continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RCJB-DG62P-V8RWA-27BST

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

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

Valide aqui
este documento

3° Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CNM 158055.2.0088584-37

Registro de Imóveis do Brasil
3° Registro de Imóveis
Campo Grande - MS

MATRÍCULA **88.584** FICHA **03** **Campo Grande, 25/5/2026**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, conforme requerimento firmado em 11 de maio de 2026, fundamentado no artigo 26, § 7° da Lei 9.514/97, instruído com a intimação feita ao devedor fiduciante **NICOLAS RAFAEL REZENDE DA SILVA,** já qualificado, e com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão-DAM n° 906777/26-68, no valor de R$ 4.337,83 (quatro mil e trezentos e trinta e sete reais e oitenta e três centavos) calculado sobre a avaliação de R$ 216.891,59 (duzentos e dezesseis mil e oitocentos e noventa e um reais e cinquenta e nove centavos). Emolumentos: R$ 413,94. FUNJECC Lei 6.183/2023: R$ 41,39. FUNADEP: R$ 24,84. ISSQN: R$ 20,70. FUNDE-PGE: R$ 16,56. FEADMP/MS: R$ 41,39. Selo R$ 27,21. TOTAL: R$ 586,03. Selo digital **AAD69792-198-RVD**. Campo Grande-MS, 25 de maio 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/7RCJB-DG62P-V8RWA-27BST

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

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

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7RCJB-DG62P-V8RWA-27BST

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 **88.584**, 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, §2° Documentos lavrados em outra unidade federativas, será obrigatório o recolhimento integral das parcelas destinas aos fundos.** Protocolo nº 244899. 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** AMD59438-604-NOR.

Campo Grande - MS, **26 de maio de 2026**.

_____
Oficial / Escrevente Autorizado(a)
Consulte:***http://www.tjms.jus.br/***

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar