

CNM 157933.2.0143256-12

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

143.256

FICHA

01

Campo Grande (MS).

05.09.90

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA designada pelo APARTAMENTO N.º 23 do

BLOCO "Q" no 2º PAVIMENTO do PARQUE RESIDENCIAL MONTE CASTELO, situado na Rua Pio-Rojas nº 348, no BAIRRO MONTE CASTELO, nesta cidade, possuindo as seguintes áreas:- 71,55875 m² de área privativa; 6,0687421 m² de área de uso comum, perfazendo uma área total de 77,6274921m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 0,2607%. Possuindo essa unidade a seguinte DIVISÃO INTERNA:- 01 (uma) sala de estar/jantar; 01 (um) hall; 03 (três) quartos; 01 (um) banheiro; 01 (uma) circulação; 01 (uma) cozinha; 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) sacada. Sendo que a fração ideal de terreno corresponde ao lote de terreno, que assim se descreve e caracteriza:- ÁREA RESERVADA com 04 has e 9,032,255540 metros quadrados, localizada no loteamento denominado BAIRRO MONTE CASTELO, nesta cidade, com os limites, metragens e confrontações seguintes:- Parte da Estação nº 04, colocada junto a Rua Pio Rojas e com terras de Toichi Higa, e segue no rumo de 20º51'58" (vinte graus, cinquenta e um minutos e cinquenta e oito segundos) NE, com distância de 233,773487 metros, até a estaca nº 04 colocada junto a confluência da Rua Pio Rojas e Avenida Mascarenhas de Moraes, daí segue no rumo de 85º10'48 (oitenta e cinco graus, dez minutos e quarenta e oito segundos) NE o com a distância de 159,855196 metros, até a estaca nº 24 colocada junto a Avenida Mascarenhas de Moraes e comum com terras do Clube Campestre Ypê, Rua São Leopoldo, daí segue no rumo de 19º01'44,62" (dezenove graus, um minuto, quarenta e quatro segundos e sessenta e dois centésimos de segundos) SW e com a distância de 440,289524 metros, até a estaca nº 25 colocada junto a Avenida Rachid Neder, daí segue no rumo de 23º51'35,81" (vinte e três graus, cinquenta e um minutos, trinta e cinco segundos e oitenta e um centésimos de segundos) NW e com a distância de 205,725959 metros, dividindo com terras de Toichi Higa, até a estaca nº 05, daí segue no rumo de 76º30'15,35" (setenta e seis graus, trinta minutos e quinze segundos e trinta e cinco centésimos de segundos) SW e com distância de 16,232792 metros, até a estaca nº 04 inicial e de fechamento. CONFRONTAÇÕES:- ao NORTE com a Avenida Mascarenhas de Moraes; ao NASCENTE com o Club Campestre Ypê, pela Rua São Leopoldo; ao SUL, com terras de Toichi Higa e ao POENTE com a Rua Pio Rojas.

PROPRIETÁRIO(S):- ENCOL S/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, com sede em Brasília-DF e filial nesta cidade na Av. Afonso Pena, 2882, centro, CGC/MF 01.141.556/0044-98.

CONTINUA NO VERSO

CNM 157933.2.0143256-12

matrícula 143.256 01 vs 01

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 124.597, livro 02, ficha 02 em 20.06.90, deste

Registro de Imóveis.

O Oficial:-

R.01/143.256 em 05 de setembro de 1.990

Título:- Compra e venda

Transmitente(s):- ENCOL 5/A ENGENHARIA, COMÉRCIO E INDÚSTRIA, já

Adquirente(s):- JOSÉ GARCIA VELOSO NETO, brasileiro, engº civil, já

REJANE SARAIVA DOS SANTOS GARCIA, brasileira, engº civil, casado em CB, CIC 358.898.051/91 e s/m MARCIA

448.052.500/97, residentes na Rua Barão do Rio Branco 1097, aptº 42, centro, nesta cidade

Forma do título:- Contrato por instrumento particular de compra

e venda, mútuo com obrigações e hipoteca, com

Valor:- CR\$ 1.343.915,44

O Oficial:-

R.02/143.256 em 05 de setembro de 1.990

Título:- Hipoteca

Credor(es):- CEF-CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF

e filial nesta cidade, CGC/MF 00.360.305/0001-04.

Devedor(es):- JOSÉ GARCIA VELOSO NETO e s/m MARCIA REJANE SA-

RAIVA DOS SANTOS GARCIA, já qualificados

Forma do título:- Contrato por instrumento particular de compra

e venda, mútuo com obrigações e hipoteca, com

Valor:- CR\$ 1.270.439,65

Taxa de juros:- Nominal 08,20% a.a.; efetiva 08,5153% a.a.

Vencimento:- 300 prestações, vencendo a primeira 30 dias após a

assinatura do contrato.

Garantia:- Em primeira e especial hipoteca o imóvel que se re-

O Oficial:-

AV.03/143.256 EM 11 DE ABRIL DE 2005.

A vista do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outra avencas, da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, datado de 30.03.05 é feita a presente averbação para consignar que, fica **CANCELADA** a hipoteca constante do R.02 desta matrícula.

EMOLUMENTOS:- Serventia R\$ 25,74; Funjecc R\$ 0,77; Tabela J R\$ 9,90.

O OFICIAL:-

Ativ.

continua na ficha 02

continua na ficha n.º

CNM 157933.2.0143256-12

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA

143.256

FICHA

02

Campo Grande (MS).

05.03.2010

R.04/143.256 - EM 05 DE MARÇO DE 2010. Prenotação nº 528.969 de 03.03.10.
TÍTULO:- COMPRA E VENDA

TRANSMITENTES:- JOSÉ GARCIA VELOSO NETO e s/m. MARCIA REJANE SARAIVA DOS SANTOS GARCIA, já qualificados.

ADQUIRENTE:- CLEBER CABRELI FAVARIN, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador do RG nº 8.865.282-7-SSP/PR e CPF nº 054.593.139-88, residente e domiciliado na Rua Pio Rojas, 348, BL I, AP. 41, Monte Castelo, em Campo Grande-MS.

FORMA DO TÍTULO:- Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual – FGTS – com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, com caráter de Escritura Pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966, constituído nos termos da Lei 9.514/97, firmado em 02.03.2010, guia de DAM nº 545834/010-38.

VALOR:- R\$ 84.000,00 (Oitenta e quatro mil reais), sendo R\$ 7.047,11 de Recursos da Conta Vinculada do FGTS.

EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 450,00; Funjecc 10%: R\$ 45,00; Funjecc 3%: R\$ 13,50; ISS 5%: R\$ 22,50.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ADH 12242

O OFICIAL:-

João Gilberto Gonçalves Filho

TGM

R.05/143.256 - EM 05 DE MARÇO DE 2010. Prenotação nº 528.969 de 03.03.10.

TÍTULO:- CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

CREDORES FIDUCIÁRIA:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF, instituição financeira, sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº. 00.360.305/0001-04.

DEVEDOR FIDUCIANTE:- CLEBER CABRELI FAVARIN, já qualificado.

FORMA DO TÍTULO:- Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária - Carta de Crédito Individual – FGTS – com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante, com caráter de Escritura Pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei 4.380 de 21.08.1964, alterada pela Lei 5.049 de 29.06.1966, constituído nos termos da Lei 9.514/97, firmado em 02.03.2010.
VALOR:- R\$ 49.000,00 (Quarenta e nove mil reais). Prazo em 240 meses, vencendo a primeira parcela em 02.04.2010 no valor de R\$ 552,82. Cuja demais condições são as constantes do título, sendo o valor da garantia fiduciária de R\$ 90.000,00.

CONTINUA NO VERSO

R. Barão do Rio Branco, 1079 - Fone 3321-1828 - Campo Grande

CNM 157933.2.0143256-12

MATRÍCULA

143.256

FICHA

02vs

TAXA DE JUROS:- Nominal 7,6600% e Efetiva 7,9347%.

EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 250,00; Funjecc 10%: R\$ 25,00; Funjecc 3%: R\$ 7,50; ISS 3%: R\$ 12,50.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ADH 12243

O OFICIAL:-

CMO

AV/06, EM 25 DE ABRIL DE 2016. Prenotação nº 642.691, de 19.04.2016.

TGM

A vista da Autorização Para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Financiamento de Crédito Imobiliário, datado de 15.04.2016, é feita a presente averbação para consignar o **CANCELAMENTO** do R.05 desta matrícula.

EMOLUMENTOS:- R\$ 44,00; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; ISS 5%: R\$ 2,20; FUNADEP/F-PGE 10%: R\$ 4,40; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,40.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ALJ 37260-007.

O OFICIAL:-

SMO

KSS

R. 07, em 28 de março de 2017. Prenotação nº 658.117, de 24/03/2017.

TÍTULO:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORES:- COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS UNIÃO DOS ESTADOS DE MS, TO E OESTE DA BA - SICREDI UNIÃO MS TO, inscrita no CNPJ nº 24.654.881/0001-22, estabelecida nesta Capital, na Avenida Afonso Pena, nº 2790, 2º andar.

DEVEDOR:- CLEBER CABRELI FAVARIN, já qualificado.

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Bancário, nº B70830644-4, em 22.03.2017, nesta Capital; e Aditivo nº 01/2017 à Cédula de Crédito Bancário, nº B70830644-4, Alienação Fiduciária de Imóvel, em 22.03.2017, nesta Capital **VALOR:-** R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

FORMA DE PAGAMENTO E VENCIMENTO:- 24 parcelas, iguais e sucessivas de R\$ 8.457,10 cada uma, vencendo a primeira em 01.04.2017 e a última em 01.03.2019.

TAXA DE JUROS:- Efetiva de 38,316738% ao ano; 2,740000% ao mês; IOF de 0,38%.

Em cumprimento ao Provimento 39/2014, do CNJ, verificamos não constar em nome do devedor cadastro de indisponibilidade, o qual foi gerado o código HASH: 4a60.3b79.a644.815a.ec74.7bf0.ef5a.9cbe.3cd4.1bea.

EMOLUMENTOS:- Serventia: R\$ 1734,00; Funjecc 10%: R\$ 173,40; Funadep 6%: R\$ 104,04; Funadep-PGE 4%: R\$ 69,36; FeadMP 10% R\$ 173,40; ISSQN 5%: R\$ 86,70.

CONTINUA NA FICHA Nº

CNM 157933.2.0143256-12

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO

MATRÍCULA
143.256

FICHA FRENTE
03

Campo Grande, MS,

28/3/2017

Sk

SELO DE AUTENTICIDADE:- ANI65829-233.

O OFICIAL:-

AKMS

Sulfontes

AV. 08, em 22 de agosto de 2019. Prenotação nº 701.103, de 30/07/2019.

A vista do Termo de Quitação, datado de 19.07.2019, é feita a presente averbação para consignar que a credora constante no R.07 desta matrícula, teve sua razão social alterada para COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DOS ESTADOS DE MATO GROSSO DO SUL, TOCANTINS E OESTE DA BAHIA - SICREDI UNIÃO MS/TO, conforme Ata Sumária de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 01.06.2015, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul, em 05.01.2016, sob nº 54423725 e Estado Social Atualizado, datado de 01.06.2015; Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 26.11.2016, registrada na Junta Comercial do Mato Grosso do Sul, em 23.03.2017, sob nº 54457821, protocolo 17/0353435 de 15.03.2017.

EMOLUMENTOS: R\$ 41,80; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FEADMP 10%: R\$ 4,40; FUNADEP 6%: R\$ 2,64; FUNDE-PGE 4%: R\$ 1,76; ISSQN 5%: R\$ 2,20; Selo Digital: R\$ 1,50.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ABV00795-358-NOR

O OFICIAL:-

M Modicque

APVJ

AV. 09, em 22 de agosto de 2019. Prenotação nº 701.103, de 30/07/2019.

A vista do Termo de Quitação, emitido por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DOS ESTADOS DE MATO GROSSO DO SUL, TOCANTINS E OESTE DA BAHIA - SICREDI UNIÃO MS/TO, datado de 19.07.2019, é feita a presente averbação para consignar o cancelamento do R.07 desta matrícula.

EMOLUMENTOS: R\$ 41,80; FUNJECC 5%: R\$ 2,20; FUNJECC 10%: R\$ 4,40; FEADMP 10%: R\$ 4,40; FUNADEP 6%: R\$ 2,64; FUNDE-PGE 4%: R\$ 1,76; ISSQN 5%: R\$ 2,20; Selo Digital: R\$ 1,50.

SELO DE AUTENTICIDADE:- ABV00796-702-NOR

O OFICIAL:-

M Modicque

APVJ

R. 10, em 15 de outubro de 2019. Prenotação nº 704.960, de 14/10/2019.

TÍTULO:- CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

CREDORES FIDUCIÁRIA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.

CONTINUA NO VERSO

CNM 157933.2.0143256-12

CNM 157933.2.0143256-12

MATRÍCULA

143.256

FICHA VERSO

03

DEVEDOR FIDUCIANTE:- CLEBER CABRELI FAVARIN, já qualificado.

FORMA DO TÍTULO:- Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, nº 07.3657.606.0000032/21 e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, emitidos em 26.09.2019 em Campo Grande/MS.

VALOR:- R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), com prazo de 48 meses, vencendo-se a primeiro prestação em 26.10.2019, e a última em 26.09.2023, no valor de R\$ 10.576,49. As demais condições são as constantes do título, sendo o valor da garantia fiduciária para fins de leilão público, de R\$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais).

TAXA DE JUROS:- 14,70% a.a.; taxa de juros balcão 2,19% a.m.; taxa de juros reduzida 1,15% a.m.

Em cumprimento ao Provimento 39/2014, do CNJ, verificamos não constar em nome do devedor fiduciante cadastro de indisponibilidade, o qual foi gerado o código HASH: f24e.671c.84f4.2d3d.4038.a845.f9a6.44f6.33e8.16ba.

EMOLUMENTOS: R\$ 2747,40; FUNJUECC 5%: R\$ 144,60; FUNJUECC 10%: R\$ 289,20; FEADMP 10%: R\$ 289,20; FUNADEP 6%: R\$ 173,52; FUNDE-PGE 4%: R\$ 115,68; ISSQN 5%: R\$ 144,60; Selo Digital: R\$ 10,00.

SELO DE AUTENTICIDADE:- AAB42729-405-CVD

O OFICIAL:-

DMO

AV.11, em 18 de dezembro de 2025. Prenotação nº 825.624, de 09/12/2025.

A vista do Requerimento, datado de 18.11.2025, decorrente do Processo de Intimação autuado em 06.02.2024, e comprovante do recolhimento do ITBI conforme Guia DAM nº 918082/25-58, procede-se a esta averbação para consignar que o devedor fiduciante CLEBER CABRELI FAVARIN, regularmente notificado, não purgou a mora decorrente da alienação fiduciária registrada sob nº 10, **CONSOLIDANDO-SE**, dessa forma, nos termos do artigo 26, § 7º da Lei nº 9.514/97, a propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada. A credora fiduciária deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97 e promover a averbação deles na matrícula do imóvel.

EMOLUMENTOS: R\$ 60,82; FUNJUECC - Lei nº 6.183/2023: R\$ 06,08; FUNADEP: R\$ 03,65; FUNDE-PGE: R\$ 02,43; FEADMP/MS: R\$ 06,08; ISSQN: R\$ 03,04; SELO: R\$ 2,09.

SELO DE AUTENTICIDADE: ALO44501-067-NOR

O OFICIAL TITULAR: João Gilberto G. Filho;

Danely Amaral de Moura

Escrevente Autorizada

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTE REGISTRO

CERTIDÃO DE MATRICULA

Certifico que esta fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 143256 e tem valor de certidão.

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS: Observar o Art. 32, § 2º da Lei Estadual 6183/2023.

Selo Digital nº ALO44505-403-NOR

Campo Grande - MS, 18/12/2025.

Consultas do selo em:

www.tjms.jus.br/corregedoria/pesquisa-selo

Protocolo: 825624

VALORES COBRADOS PELA CERTIDÃO

EMOLUMENTOS	R\$ 40,09
FUNECC – Lei n. 6.183/2023	
	R\$ 4,01
ISSQN	R\$ 2,00
FUNADEP	R\$ 2,41
FUNDE-PGE	R\$ 1,60
FEADMP/MS	R\$ 4,01
SELO DIGITAL	R\$ 2,09
TOTAL	R\$ 56,21



Laura Sampaio Shinzato
Escrevente Autorizado

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SC8TF-XMBNP-7RGTJ-ZD94K

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

Raylana Dos Santos Fernandes (CPF 080.496.411-47)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/SC8TF-XMBNP-7RGTJ-ZD94K>

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

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