



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS
 Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.
 Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).
 Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveistl1@gmail.com
 Miriam Reis Costa – Oficial Registrador
 Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

MATRICULA	FOLHA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
93.749	01		
TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL		<i>Miriam Reis Costa</i> Oficial do Registro de Imóveis	
LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL	FONE: (67)3521-2247 - FAX: (67)3521-3247 AV. ANTÔNIO TRAJANO, 1320 - CEP 79601-000 - TRÊS LAGOAS-MS	

IMÓVEL. UNIDADE AUTÔNOMA, denominada **Residência n. 55 (cinquenta e cinco) – térrea**, do **"CONDOMÍNIO VILLAS DE CARTAGENA I"**, implantado no lote 00, quadra 00, localizado no suburbano, desta cidade e Comarca de Três Lagoas/MS, a ser edificada com as seguintes características: **térrea**, com área total construída privativa 64,72m², área equivalente de uso comum 6,68m², área total privativa e de uso comum 71,58m², **liação ideal do terreno 0,752%**, área privativa do terreno 153,20m²; contendo os seguintes cômodos: 1 dormitório, 1 suíte, sala de TV/jantar, cozinha, área de serviço, circulação, 1 banheiro social e 1 vaga de garagem privativa coberta; com as seguintes confrontações: Frente: Rua interna de acesso a residência 23; Lado Direito: Residência 56; Fundos: Residência 86; Lado Esquerdo: Residência 54. O terreno em que se assenta o edifício possui as seguintes metragens e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **EIO-M-7576**, de coordenadas **N 7.702.623,07m** e **E 423.887,90m**; deste, segue confrontando com a Rua Bahia, com os seguintes azimutes e distâncias: **120°43'01"** e **97,10m** até vértice **EIO-M-7809**, de coordenadas **N 7.702.573,47m** e **E 423.771,38m**; deste, segue confrontando com o Sítio Queiroz I Matricula: 15.720, com os seguintes azimutes e distâncias: **210°52'03"** e **292,33m** até o vértice **DTW-M-0819**, de coordenadas **N 7.702.322,55m** e **E 423.621,40m**; deste, segue confrontando com Sítio El Shadal I Matricula: 18.757, com os seguintes azimutes e distâncias: **298°53'21"** e **97,16m** até o vértice **EIO-M-7577**, de coordenadas **N 7.702.369,49m** e **E 423.536,33m**; deste, segue confrontando com a Fazenda Acácia I – Módulo II (Matricula: 24.907, com os seguintes azimutes e distâncias: **30°52'03"** e **295,43m** até o vértice **EIO-M-7576**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir do ponto **EIO-M-7810**, de coordenadas **N 7702725,650m** e **E 423515,270m**, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central n. 51°00'**, fuso -22, tendo como datum o **SIRGAS2000**. Memorial descritivo assinado pelo Engenheiro Civil, Marcos Luiz de Oliveira, CREA/SP n. 5060732505, guia de ART n. 1320210057078. Registro Anterior: Matricula n. 90.160, livro 02, desta Registro Imobiliário. **Proprietário: TECOL – TECNOLOGIA, ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 00.449.291-0001/08, com sede na Rua Humaitá, n. 25, Vila Mendonça, na cidade de Araçatuba/SP. Emolumentos: R\$ 23,00; FUNJECC 10% R\$ 2,30; FUNJECC 5% R\$ 1,15; FUNADEP 6% R\$ 1,38; FUNDE-PGE 4% R\$ 0,92; FEADMP/MS 10% R\$ 2,30. Dou fé. Três Lagoas/MS, 20 de julho de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Edmundo Cláudio*

Av.01/M.93.749. De acordo com a registro n. 08 da matrícula n. 90.160, desta Registro Imobiliário, o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se gravado com uma **hipoteca de 1º grau** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, nos termos do contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram Tecol – Tecnologia, Engenharia e Construção LTDA e Caixa Econômica Federal, com recursos do sistema brasileiro de poupança e empréstimo - SBPE, contrato n. 1.7877.0182595-8, com caráter de escritura pública, na forma do § 5. do art. 61 da Lei n. 4.380/64, operação de abertura de crédito e mútuo para a construção do empreendimento imobiliário denominado **Villas de Cartagena I**, com pacto adjecto da hipoteca e outras avenças, datado de 29 de junho de 2022. Constam no citado instrumento as condições pactuadas pelas partes. Dou fé. Três Lagoas/MS, 20 de julho de 2022. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *Edmundo Cláudio*

Av.02/M.93.749. **Prenotação: 249.516 em 07/07/2023. Cancelamento.** Pelo 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, contrato n. 8.7877.1664101-5, datado de 15 de maio de 2023, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, agência de Três Lagoas/MS, representada por **Ana Paula Vieira de Andrade**, gerente geral de rede, matrícula C110240-5, **nos autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob n. 01 (um) desta matrícula, referente à futura unidade denominada Residência n. 55, pertencente ao Residencial Condomínio Villas de Cartagena I**. Emolumentos: R\$ 44,00; FUNJECC 10% R\$ 4,40; FUNJECC 5% R\$ 2,20; FUNADEP 6% R\$ 2,64; FUNDE-PGE 4% R\$ 1,76; FEADMP/MS 10% R\$ 4,40; SELO R\$ 1,50. Selo digital n. AIQ27352-573-NOR (este selo

— Continua no verso —

"Féiz a Nação cujo Deus é o Senhor!"


CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS

Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.

Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).

Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveistl1@gmail.com

Miriam Reis Costa – Oficial Registrador

Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

MATRÍCULA

93.749

FOLHA

01

poderá ser conferido e autenticado no site: www.tlms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php. Dou fe, Três Lagoas/MS, 31 de julho de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado

R.03/M.93.749. Prenotação: 249.516 em 07/07/2023. Venda e compra. Pelo 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, contrato n. 8.7877.1664101-5 com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, operação de aquisição de terreno e mútuo para construção, constituição de garantia alienação fiduciária e outras obrigações no Sistema Financeiro da Habitação – SFH, datado de 15 de maio de 2023, a proprietária **TECOL – TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada, representada por **Gabriel Matsumoto Otino**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG n. 1490687-SSP/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 049.645.571-03, residente e domiciliado à Rua Manoel de Oliveira Gomes, n. 762, Jardim das Oliveiras, nesta cidade de Três Lagoas/MS; **vendeu a futura unidade denominada Residência n. 55, pertencente ao Condomínio Villas de Cartagena I**, a ser edificado no imóvel objeto da presente matrícula a **LUCAS ALVES BUONO**, brasileiro, mecânico, portador da carteira nacional de habilitação n. 02976625151-DETRAN/MS, inscrito no CPF/MF sob n. 226.059.908-77, casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 5.515/77, e seu cônjuge **AMANDA RIGOLO BUONO**, brasileira, analista de RH, portadora da carteira nacional de habilitação n. 04717856494-DETRAN/MS, inscrita no CPF/MF sob n. 034.458.651-08, residentes e domiciliados à Rua Doutor Fernando Milani Amici, n. 2.531, Nova Três Lagoas, nesta cidade de Três Lagoas/MS; sendo o valor da operação de R\$ 191.000,00 (CENTO E NOVENTA E UM MIL REAIS), composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 25.410,00 (vinte e cinco mil, quatrocentos e dez reais), composto mediante a integralização dos seguintes valores: R\$ 38.200,00 (trinta e oito mil e duzentos reais), referente aos recursos próprios; e R\$ 152.800,00 (cento e cinquenta e dois mil e oitocentos reais), referente ao financiamento concedido pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n. 759/1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada por **Ana Paula Vieira da Andrade**, brasileira, casada, bancária, portadora da cédula de identidade RG n. 42.793.424-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob n. 313.915.518-26, doravante designada **CAIXA**. **Comparecendo como Incorporadora/Construtora/Entidade Organizadora/Fidora: TECOL – TECNOLOGIA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA**, já qualificada. Apresentou pagamento do ITBI conforme guia n. 4282267, expedida em 21/06/2023, pela Prefeitura Municipal local. Imóvel cadastrado na Prefeitura sob n. 7.73.000.0000.00101. Consulta negativa junto à CNIB hash: d781.7519 ecab 2m7 3420 25ad 73ad 8cae ad16 7b48. 6e40. 1416.4508. c9f5 b148.7e09. a63a ae98 30d7 9fa1. 3c96 880d 5a4c 7ede 9c32 896e c973 f22d 2196 f319. 21b2 b0a1 e953 5c44 0477 f898 718f d00f 78db 5a2a Emolumentos: R\$ 1.012,00 (com redução de 50% por se tratar de 1ª aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme art. 43, da Lei 12.424/11); FUNJECC 10% R\$ 101,20; FUNJECC 5% R\$ 50,60; FUNADEP 6% R\$ 60,72; FUNDE-PGE 4% R\$ 40,48; FEADMP/MS 10% R\$ 101,20; SELO R\$ 10,00. Selo digital n. AAH10352-098-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tlms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fe, Três Lagoas/MS, 31 de julho de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado

R.04/M.93.749. Prenotação: 249.516 em 07/07/2023. Alienação fiduciária. Pelo 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, contrato n. 8.7877.1664101-5, mencionado no registro n. 03 (três) desta matrícula, os devedores fiduciários **LUCAS ALVES BUONO e AMANDA RIGOLO BUONO**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a futura unidade denominada Residência n. 56, pertencente ao **Condomínio Villas de Cartagena I**, a ser edificado no imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, para garantia da dívida no valor de R\$ 152.800,00 (CENTO E CINQUENTA E DOIS MIL E OITOCENTOS REAIS), referente ao valor do financiamento a eles concedido, a ser pago em 420 prestações mensais, vencendo-se a primeira parcela em 15/06/2023, no valor de R\$ 1.048,22, sendo prestação (a+j): R\$ 993,36; tarifa de administração: R\$ 25,00; seguros MIP e DFI: R\$ 29,86; taxa de juros: nominal: 7,1600% a.a., e efetiva: 7,3997% a.a., ficando o imóvel dado em garantia fiduciária avaliado em R\$ 191.000,00

—Continua na folha 2—


CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS

Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.

Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).

Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveistl1@gmail.com

Miriam Reis Costa – Oficial Registrador

Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

MATRÍCULA	FOLHA		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS <i>Miriam Reis Costa</i> Oficial do Registro de Imóveis FONE: (67)3521-2247 - FAX: (67)3521-2247 AV. ANTÔNIO TRAJANO, 1320 - CEP 79611-000 - TRÊS LAGOAS/MS
93.749	02		

TRÊS LAGOAS / MATO GROSSO DO SUL
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

(cento e noventa e um mil reais). Consta do citado instrumento as demais condições pactuadas pelas partes. Emolumentos: R\$ 1.012,00 (com redução de 50% por se tratar de 1ª aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação, conforme art. 43, da Lei 12.424/11); FUNJECC 10% R\$ 101,20; FUNJECC 5% R\$ 50,60; FUNADEP 6% R\$ 60,72; FUNDE-PGE 4% R\$ 40,48; FEADMP/MS 10% R\$ 101,20; SELO R\$ 10,00. Selo digital n. AAH10353-367-CVD (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fô. Três Lagoas/MS, 31 de julho de 2023. Oficial/Substituto/Escrevente Autorizado *[Assinatura]*

Av.05/M.93.749. Prenotação: 259.845 em 14/03/2025. Edificação. Pelo requerimento datado de 07 de março de 2025, a incorporadora **Tecol Tecnologia Engenharia e Construção Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 00.449.291/0002-80, com sede na Rua Santo Ângelo, nº 777, Bairro Coronel Antonino, Campo Grande-MS, requer a presente averbação para constar que de acordo com o projeto de construção residencial multifamiliar, protocolado sob o Alvará de Licença n. 1088-23-TLA-ALV, de responsabilidade técnica do Engenheiro Civil, Marcos Luiz de Oliveira, CREA/SP n. 5080732505, encontra-se edificada no imóvel objeto desta matrícula, uma construção em alvenaria para fins residenciais contendo: 01 (uma) Garagem, 01 (uma) Copa/Sala, 01 (uma) Cozinha, 01 (um) Serviço, 01 (um) Dormitório, 01 (um) banho, 01 (uma) Suíte contendo 01 (um) banho, **totalizando uma área construída de 64,72m²**. Apresentou: planta e memorial descritivo, guia de ART n. 1320210057078, "Habite-se Total" n. 2248-24-TLA-HAB e Certidão de Obra Total n. 2248-24-TLA-HAB, ambos expedidos em 24/02/2025, pela Prefeitura Municipal local, bem como Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida em 25/02/2025, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, com validade até 24/08/2025, em nome de Tecol – Tecnologia, Engenharia e Construção Ltda. Emolumentos: R\$112,63; Funjecc 10%: R\$11,26; Funadep: R\$05,76; Funde-PGE: R\$04,50; FEADMP-MS: R\$11,26; ISSQN: R\$05,63. Selo digital: AAB78735-723-RVD. (R\$26,14). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fô. Três Lagoas/MS, 25 de março de 2025. Edward Reis Costa Filho, Oficial Substituto Designado *[Assinatura]*

Av.06/M.93.749. Prenotação: 265.326 em 19/02/2026. Consolidação de Propriedade. Pelo requerimento datado de 05 de fevereiro de 2026, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, neste ato representado por **Milton Fontana**, inscrito no CPF/MF sob n. 575.672.049.91, requer a presente averbação para constar a **consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula**, nos termos do parágrafo 7º do artigo 26, da Lei 9.514/97, foram notificados os devedores fiduciários, e não apresentando quitação da mora, no prazo legal de 15 (quinze) dias, fica consolidada a propriedade em nome da FIDUCIÁRIA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Apresentou pagamento do ITBI no valor de R\$ 3.951,53 sobre 2% da avaliação do imóvel em R\$ 197.576,60, conforme guia n.4970053, expedida em 02/02/2026, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Três Lagoas/MS. Consta no requerimento de consolidação de propriedade expedido pelo banco credor Caixa Econômica Federal que o valor de avaliação do imóvel é de R\$ 198.247,33. Consulta negativa junto à CNIB: 2t2tk26v81. Emolumentos: R\$428,77; Funjecc 10%: R\$42,87; Funadep: R\$25,72; Funde-PGE: R\$17,15; FEADMP-MS: R\$42,87; ISSQN: R\$21,44. Selo digital: AAD49057-279-RVD. (R\$27,21). (este selo poderá ser conferido e autenticado no site: www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php). Dou fô. Três Lagoas/MS, 12 de março de 2026. Giovani Gomes Roman, Oficial Substituto *[Assinatura]*

"Fé e Nação cujo Deus é o Senhor"

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS LAGOAS-MS**

Av. Antônio Trajano Dos Santos, nº 1320, Centro, Três Lagoas-MS.

Atendimento: Das 08h às 17h (segunda a sexta-feira).

Telefone: (67)3521-2247 - E-mail: registroimoveisl1@gmail.com

Miriam Reis Costa – Oficial Registrador

Edward Reis Costa Filho – Oficial Substituto Designado

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com a matrícula original de nº 93.749 e que, nos termos do disposto art. 19, § 1º da lei 6.015/1973, tem valor de certidão. . O referido é verdade e dá fé. **Três Lagoas, MS, 12 de março de 2026.**

Emolumentos	R\$	41,03	Selo Digital: ALZ33136-589-NOR 
Funjecc (10%)	R\$	4,10	
ISSQN (5%)	R\$	2,05	
Funadep (6%)	R\$	2,46	
Funde-PGE (4%)	R\$	1,64	
Feadmp/MS (10%)	R\$	4,10	
Selo	R\$	2,18	
Total	R\$	57,56	
PROTOCOLO Nº 265326			