



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ - MS

Bel. Helena Dias Pereira
Oficial de Registro



CERTIFICO, em razão de meu cargo e a pedido verbal de parte interessada, que revendo o **Livro 2 - REGISTRO GERAL**, desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

CNM Nº 062307.2.0019980-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRÍCULA

19.980

FICHA

001

16 de abril de 2020

IMÓVEL: Urbano, determinado por parte dos lotes nºs 02 (dois) e 03 (três) da quadra nº 48 (quarenta e oito), com a área de 160,96 m² (cento e sessenta metros, noventa e seis centímetros quadrados), "Quinhão 04", situado no Loteamento denominado "Eco Park Residence II", nesta cidade, dentro das seguintes confrontações: ao NORTE: 8,05 metros com a Rua dos Jacarandás; ao SUL: 8,05 metros com quinhão nº 02, Ronny Machado Rojas; ao LESTE: 20,12 metros com parte do mesmo lote nº 03 (quinhão 05); e, ao OESTE: 20,12 metros com parte do mesmo lote nº 02 (quinhão 03). O imóvel está localizado do lado par da Rua dos Jacarandás, a 8,05 metros da esquina da Rua dos Jacarandás com Rua das Cerejeiras.-x-x-x-

PROPRIETÁRIOS: **BENEDITO JUNIOR CASTILHO**, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens (Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 20.243, Livro 03, Registro Auxiliar, neste CRI) com **ANDREIA CRISTINA DOS SANTOS CASTILHO** (auxiliar de escritório, RG/MS nº 917.285, CPF/MF nº 788.792.991-15, filha de Aparecido Pinto dos Santos e Maria de Fátima dos Santos), mecânico, inscrito no CPF/MF nº 390.838.701-97, RG/MS nº 349.821, filho de Benedito Aparecido de Castilho e Diva D'Aurelio de Castilho, residente e domiciliado na Av. D. Pedro II, 726, nesta cidade; e, **JOÃO ANTÔNIO DE ANDRADE NETO**, brasileiro, casado no regime de separação de bens (Escritura Pública de Pacto Antenupcial, registrada sob nº 68.009, Livro 03, Registro Auxiliar, no CRI da Comarca de Dourados-MS) com **ELIZANDRA APARECIDA CASSARO DE ANDRADE** (advogada, RG/SP nº 27.854.290-6, CPF/MF nº 279.721.528-10, filha de Ieso Cassaro e Anália de Fátima Silva Cassaro), engenheiro agrônomo, inscrito no CPF/MF nº 245.450.728-52, RG/SP nº 25.959.873-2, filho de Antonio Luiz de Andrade e Olinda Neres de Andrade, residente e domiciliado na Rua Arthur Frantz, 1.455, Apartamento D1, Bloco D6, Dourados-MS.-x-x-x-

REGISTRO ANTERIOR: AV-1-19.976, deste Cartório. DOU FE. Emolumentos: R\$ 23,00 + 2,30 (Funjecc 10%) + 2,30 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 1,38 (Funadep 6%) + R\$ 0,92 (Funde-PGE 4%) + R\$ 1,15 (ISSQN 5%). (Funjecc 5% R\$ 1,15).-x-x-x-

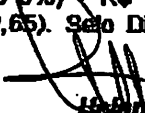
Helena Dias Pereira
Oficial

PROTOCOLO: 63.494. **DATA:** 11-NOV-2020.-x-x-x-

R-1-19.980. TÍTULO: COMPRA E VENDA. Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, nas condições seguintes: **VENDEDORES:** **BENEDITO JUNIOR CASTILHO** e sua esposa **ANDREIA CRISTINA DOS SANTOS CASTILHO**; e, **JOÃO ANTÔNIO DE ANDRADE NETO**, já qualificados. **COMPRADOR:** **JOSE JUNIOR BATISTA**, brasileiro, solteiro, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrito no CPF/MF nº 053.053.551-33, CNH/DETRAN/MS nº 05964307759, filho de José Batista Neto e de Sebastiana da Fonseca, residente e domiciliado na Tv Sudeste, 22, centro, nesta cidade. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CAIXA**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969, alterada pelo Decreto-Lei nº 1259/1973, regendo-se pelo estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, representada por Carlos Fabricio Florindo, RG/PR nº 76529736, CPF/MF nº 933.075.511-91, doravante denominada CAIXA. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO E FORMA DE PAGAMENTO:** R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais), que será pago mediante cláusulas e condições constantes no contrato. **CONDIÇÕES:** Obrigam-se os vendedores por si, seus herdeiros e sucessores, a fazerem a presente venda sempre firme, boa e valiosa e, ainda, a responderem pela evicção de direito, bem como. Verificar ainda, o R-2. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. **DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO:** 05-NOV-2020. Foram apresentados: ITBI/DAM nº 18302059 - guia nº 455/2020; total recolhido R\$ 152,50; CND/ IPTU de 12/11/2020; Certidões Negativas e Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, de 03/07/2020; Certidões Negativas de Débitos nºs 249943/2020 e 249945/2020, emitida pelo Governo deste Estado em nome de Andreia Cristina dos Santos Castilho e João Antônio de Andrade Neto, em 28/09/2020; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas emitidas pelo TST em 03/07/2020, sob nºs 15296362/2020, 15295806/2020 e

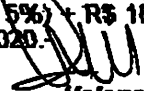
CONTINUA NO VERSO

15294945/2020. Obs: Em cumprimento ao Provimento nº 39/2014, do CNJ, foram acessados na data de 26/11/2020, a base de dados da Central Nacional de Disponibilidade de Bens, em nome dos vendedores, tendo como resultado: NEGATIVO, conforme Códigos HASH: 3ad5c579.8c2d.1828c31d.82c9.d2af.5b9c.9fd1.87cd /// 017a.9dbc.0f1f.92b0.6800.b325.dbbe.c1b4.4fd8.1126 /// b3ad.7d4f.65e8.38ee.498a.5bea.97c2.63d7.c65f.a912. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 253,00 + R\$ 25,30 (Funjeco 10%) + R\$ 25,30 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 15,18 (Funadep 6%) + R\$ 10,12 (Funde-PGE 4%) + R\$ 12,85 (ISSQN 5%) + R\$ 10,00 (Selo). (Funjeco 5% R\$ 12,65). Selo Digital nº AAD08213-119-CVD. DATA: 26-NOV-2020.-x-x-x-


Helena Dias Pereira
Oficial

PROTOCOLO: 63.484. DATA: 11-NOV-2020.-x-x-x-

R-2-19.980. TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Instrumento Particular de Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, com caráter de Escritura Pública na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4.380/1964, nas condições seguintes: **DEVEDOR FIDUCIANTE:** JOSE JUNIOR BATISTA, já qualificado. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CAIXA, já qualificada. **CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** Origem dos Recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de Terreno e Construção; Sistema de Amortização: Price; Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; Enquadramento: SFH. **VALOR DE VENDA E COMPRA DO TERRENO E CONSTRUÇÃO E COMPOSIÇÃO DOS RECURSOS:** O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto do contrato é de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$ 67.230,40; Recursos Próprios aplicados a aplicar na obra: R\$ 18.969,60; Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/ União: R\$ 5.800,00. Do valor total descrito acima, R\$ 30.500,00 corresponde ao valor de venda e compra do terreno. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA (Financiamento):** R\$ 67.230,40 (sessenta e sete mil, duzentos e trinta reais e quarenta centavos). **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$ 90.000,00 (noventa e nove mil reais). Prazo Total em meses: 366; Amortização: 360; Construção: 6; Taxa de Juros (%) ao ano: Taxa de Juros - (sem desconto) - nominal: 8,1600; efetiva: 8,4722; (com desconto) - nominal: 5,5000; efetiva: 5,6408; Com redutor de 0,5% - nominal: 5,0000; efetiva: 5,1161; Taxa Contratada - nominal: 5,0000; efetiva: 5,1161; **Encargo Mensal Inicial** - Prestação (a+j): R\$ 360,90; Prêmio de Seguros: R\$ 13,28; Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$ 0,00; Total: R\$ 374,19; **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 20/11/2020; **REAJUSTE DOS ENCARGOS:** De acordo com item 6 do contrato. **FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATACÃO:** DÉBITO EM CONTA CORRENTE. **ENCARGOS DEVIDOS PELO PROPONENTE NO PRAZO CONTRATADO E PAGOS À VISTA PELO FGTS/ UNIAO** (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração de Contrato - TA: R\$ 5.129,26; Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 15.870,74. **DATA DO HABITE-SE:** -x-; **COMPOSIÇÃO DE RENDA:** R\$ 1.496,79. **COMPOSIÇÃO DE RENDA PARA FINS DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA:** 100,00%. **IMPONTUALIDADE:** A obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo Índice de atualização do saldo devedor do financiamento proporcional aos dias de atraso da data de seu vencimento, inclusive, até a do pagamento, exclusive. Sobre o valor atualizado incidirão juros remuneratórios, juros de mora e multa moratória na forma disposta no item abaixo: juros remuneratórios calculados pelo método de juros compostos, com capitalização mensal à taxa de juros prevista na letra "B9.4" do contrato; juros moratórios a razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso; multa moratória de 2% (dois por cento) nos termos da legislação vigente. Ocorrendo de mais de um encargo vencido e não pago, o pagamento do último encargo não presume quitação dos anteriores. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** A devedora aliena à CAIXA, o imóvel objeto desta matrícula, conforme a Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro do contrato, tornando a devedora possuidora direta e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel, assegurando à devedora adimplente a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel alienado. **FORO DE ELEIÇÃO:** Seção judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto desta matrícula. **OUTRAS CONDIÇÕES:** As constantes do contrato. **DATA DA ASSINATURA DO CONTRATO:** 05-NOV-2020. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 578,00 + R\$ 57,80 (Funjeco 10%) + R\$ 57,80 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 34,68 (Funadep 6%) + R\$ 23,12 (Funde-PGE 4%) + R\$ 28,90 (ISSQN 5%) + R\$ 10,00 (Selo). (Funjeco 5% R\$ 28,90). Selo Digital nº AAD08214-573-CVD. DATA: 26-NOV-2020.


Helena Dias Pereira
Oficial

CNM Nº 062307.20049980-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO DE REGISTRO PÚBLICO E DE PROTESTO DE TÍTULOS CAMBIAIS
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAARAPÓ

MATRÍCULA
19.980

FICHA
002

04 de outubro de 2021.-

IMÓVEL: Urbano, p/lotes 02 e 03, quadra 48, c/160,96m², Q.04, Eco Park Res. II, n/cid.-
PROTOCOLO: 65.588. **DATA:** 17-SET-2021.-x-x-x-
AV-3-19.980. *Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 16-SET-2021, formulado pelo proprietário, para constar no imóvel objeto desta matrícula, uma construção residencial em alvenaria, com a área de 38,74 m² (trinta e oito metros, setenta e quatro centímetros quadrados), sito à Rua dos Jacarandás, 2.144, Eco Park Residence II, nesta cidade. Para tanto, foram apresentados os seguintes documentos: Alvará nº 179/2020, de 19-OUT-2020; Habite-se nº 79/2021, de 09-SET-2021, ambos pelo Departamento de Tributação, Arrecadação e Fiscalização da Prefeitura Municipal desta cidade; bem como, planta, memorial descritivo, e, R.R.T. nº MI9922483/DDCTDD1, assinados por José Roberto de Sena - Arquiteto e Urbanista - CAU A57247-D; e, A.R.T. nº 1320210086133, assinada por Jannaina Picolo Gomes da Silva - Engenheira Civil - CREA/MS 60621, devidamente aprovado pelo órgão competente em 19-OUT-2020, e ainda, Declaração de Isenção do INSS, assinado pelo proprietário juntamente com 02 (duas) testemunhas, em 16-SET-2021. DOU FÉ. Emolumentos: R\$ 22,00 + 2,20 (Funjecc 10%) + R\$ 2,20 (Feadmp/MS 10%) + R\$ 1,32 (Funadep 6%) + R\$ 0,88 (Funde-PGE 4%) + R\$ 1,10 (ISSQN 5%) + R\$ 1,50 (Selo). (Funjecc 5% R\$ 1,10). Selo Digital nº AFN66785-086-NOR. **DATA:** 14-OUT-2021.-x-x-x-*

Helena Dias Pereira
Oficial

PROTOCOLO: 76.584. **SELO:** ALN61007-206-NOR. **DATA:** 13-JAN-2026.-x-x-x-
AV-4-19.980. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. *Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento Consolidação e Cancelamento da CCI, assinado pela credora - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em 13-JAN-2026, através do Gerente de Centralizadora - CESAV - CN Suporte à Adimplência/FL - Milton Fontana, para constar nos termos do art. 26 e § 7º da Lei nº 9.514/97, a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE, referente ao imóvel objeto desta matrícula, em nome da Credora Fiduciária - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada. Foram apresentados: Comprovante de pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI/DAM nº 28559377 - guia de informação nº 589/2024, total recolhido: R\$ 1.876,17 (2% sobre a avaliação de R\$ 93.808,28), bem como, Certidão Positiva de Débitos Municipal nº 597, emitida em 27/01/2026. DOU FÉ.-x-x-x-
Emolumentos: R\$ 243,65; Funjecc Lei 6.183/2023: R\$ 24,37; Feadmp/MS: R\$ 24,37; Funadep: R\$ 14,62; Funde-PGE: R\$ 9,75; ISSQN: R\$ 12,18; Selo: R\$ 27,21. Selo Digital nº AAD25205-671-RVD. **DATA:** 09-FEV-2026.-x-x-x-*

Helena Dias Pereira
Oficial



CARTÓRIO DE REGISTROS PÚBLICOS E DE PROTESTO DE TÍTULOS
Av. Sete de Setembro nº 498, centro, Caarapó/MS - CEP: 79.940-000
Telefone: (67)3453-1081 - CNPJ: 73.726.465/0001-06

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que o presente confere com o original e que nos termos do disposto no § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73, tem valor de certidão referido é verdade e dou fé. Caarapó-MS, 18 de fevereiro de 2026. Emolumento: R\$ 41,03; R\$ 4,10 (Funjecc Lei nº 6.183/23); R\$ 4,10 (Feadmp/MS); R\$ 2,46 (Funadep); R\$ 1,65 (Funde-PGE); R\$ 2,05 (ISSQN); R\$ 2,18 (Selo).

Dorval de Lima Trindade
Dorval de Lima Trindade - Oficial Substituto



CARTÓRIO DE REGISTROS PÚBLICOS E DE PROTESTO DE TÍTULOS
Av. Sete de Setembro nº 498, Centro - Caarapó/MS CEP 79940-000
Fone: (67) 3453-1081 - CNPJ: 73.726.465/0001-06

Caarapó - MS 18 de fevereiro de 2026.

Selo Digital: ALV97482-700-NOR Ato: 346
Consulta Selo pelo QR Code ao lado ou pelo site:
<http://www.tjms.jus.br>

