



Registro de Imóveis

Chapadão do Sul - Mato Grosso do Sul

Matrícula

21452

Ficha

-1-

Paula Prado
Registradora

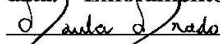
Livro Nº 2
Registro Geral

IMÓVEL: RESIDÊNCIA n. 01: do “Condomínio JA Rendeiras II”, localizada na Rua das Rendeiras, n. 66, no Loteamento RESIDENCIAL ESPLANADA III, nesta cidade de Chapadão do Sul – MS, com área edificada total de 64,30m², com fração ideal do terreno correspondente à área de 150,00m², sendo 149,37m² de uso privativo e 0,63m² de uso comum, equivalente a 50,00% do lote de terreno, confrontando-se a unidade dentro do terreno: lado par, medindo 6,00 metros de frente para a Rua das Rendeiras; 6,00 metros nos fundos, confrontando com o lote n. 12; 25,00 metros na lateral esquerda de quem da rua olha para o terreno, confrontando com o lote n. 10; e 25,00 metros na lateral direita de quem da rua olha para o terreno, confrontando com a edificação 02, distante 34,60 metros da Avenida Espírito Santo. **CADASTRO MUNICIPAL: 08.4.008.0165.001. PROPRIETÁRIA: GOMES BARBOSA & CIA LTDA**, sociedade empresaria limitada, inscrita no CNPJ sob n. 36.455.464/0001-30, estabelecida na Rua Sucupira, n. 120, Parque União, nesta cidade de Chapadão do Sul – MS. Adquiriu através da Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 01 de setembro de 2021, no 1º Ofício de Notas e Protesto da cidade de Brasília – DF, no Livro 5118-E, fls. 56/57, registrada no R.02/10.320 nesta serventia registral. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02, matrícula n. 10.320, de 16.10.2015 desta Serventia Registral de Imóveis, passando este imóvel a pertencer a esta circunscrição desde dezoito de junho de 2.006 (19.06.2006), data de instalação desta serventia. **CENTRAL NACIONAL DE INDISPONIBILIDADE DE BENS – CNIB:** não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da proprietária, código (hash) gerado: 3d3f.cb5c.88eb.ccc3.72a4.c40f.2fb1.fcda.cb71.3a48. **EMOLUMENTOS:** R\$ 23,00. Funjecc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 2,30. Funadep 6%: R\$ 1,38. Funde-PGE 4%: R\$ 0,92. FEADMP/MS 10%: R\$ 2,30. Funjecc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 1,15 (ML). Dou fé. Ato corrigido por Maiara Lourenço. **PROTOCOLO: 54434 de 30 de março de 2023, com reentrada em 14 de abril de 2023.** Chapadão do Sul – MS, 18 de abril de 2023.



(Paula Prado, registradora).

AV.01 - AVERBAÇÃO: Pelo instrumento particular de Convenção do “Condomínio JA Rendeiras II”, datado de 20 de março de 2023, procede-se a esta averbação para constar que foi efetuado o registro da CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO no R. 12560 do livro n. 3 - Registro Auxiliar, nesta data. **Emolumentos:** Nihil. Dou fé. Chapadão do Sul – MS, 18 de abril de 2023.



(Paula Prado, registradora).

R.02 - COMPRA E VENDA: Prenotada em 25 de julho de 2023, sob n. 55639 do Livro 1-Q, com reentrada em 03 de agosto de 2023.

De acordo com o Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Leis n. 4.380/1964 e 5.049/1966 – Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Lei n. 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, n. 0010383457, datado de 21 de julho de 2023, a proprietária GOMES BARBOSA & CIA LTDA, já qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a **ROSELI DOS SANTOS ROMERO**, brasileira, solteira, vendedora, portadora da cédula de identidade n. 97.534-1 SSP/MS e do CPF n. 790.187.341-87 e **HELIO FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, encarregado de loja, portador da cédula de identidade n. 182.705-8 SSP/MS e do CPF 039.954.671-56, conviventes em União Estável, sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Escritura Pública de União Estável lavrada no livro 053, fl. 168, em 31/05/2023, no Tabelionato de Notas da cidade de Itajá – GO, residentes e domiciliados na Rua Nioaque, n. 71, Flamboyant, nesta cidade de Chapadão do Sul - MS, pelo valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sendo composto mediante a integralização das seguintes parcelas: recursos próprios no valor de R\$ 59.261,68; recursos da conta vinculada do FGTS no valor de R\$ 15.738,32 e financiamento concedido pelo credor no valor de R\$ 225.000,00. Recolhido o Imposto de Transmissão – ITBI, através da Guia de Informações n.

Matrícula

21452

Ficha

-1-

Verso

12943/2023, no valor de R\$ 2.625,00 em 21/07/2023. O imóvel foi avaliado em R\$ 300.000,00. Demais cláusulas e condições constam no título devidamente arquivado nesta Serventia. De acordo com o artigo 9º §3º do Provimento n. 88/2019 fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 25/07/2023. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da transmitente, código (hash) gerado: 8a41.3b37.b487.ee90.13ab.ba5b.5d6a.6495.1457.1107. Emolumentos: R\$ 1.301,00. Funjccc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 130,10. Funadep 6%: R\$ 78,06. Funde-PGE 4%: R\$ 52,04. FEADMP/MS 10%: R\$ 130,10. Funjccc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 65,05. **Conforme artigo 290 da Lei 6.015/73. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 10,00 (Lei n. 5.154/17) n. AAH05457-908-CVD. Consulte: www.tjms.jus.br. (WD). Dou fé. Ato corrigido por Mayra R. Barbosa. Chapadão do Sul – MS, 04 de agosto de 2023.**

Lilian Pessoa (Lilian Pessoa dos Santos, substituta).

R.03 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotada em 25 de julho de 2023, sob n. 55639 do Livro 1-Q, com reentrada em 03 de agosto de 2023.

De acordo com o Contrato referido no R.02, datado de 21 de julho de 2023, os proprietários ROSELI DOS SANTOS ROMERO e HELIO FERREIRA DA SILVA, já qualificados, na qualidade de devedores-fiduciantes, **alienam fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., agente financeiro do sistema financeiro da habitação, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.235 e 2.041, na cidade de São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42, em garantia da dívida no valor de R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais), acrescido do valor concedido pelo credor para despesas acessórias de R\$ 15.000,00, totalizando o valor da dívida em R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), ficando constituída por este registro, a propriedade fiduciária e a posse indireta do imóvel em nome do credor fiduciário Banco Santander (Brasil) S.A., devendo a dívida ser paga em 410 prestações mensais, calculadas pelo sistema de amortização SAC, sendo o valor total do encargo mensal de R\$ 2.905,63 (dois mil novecentos e cinco reais e sessenta e três centavos), vencendo-se a primeira prestação em 21/08/2023, com taxa de juros bonificada para o pagamento das 12 (doze) primeiras prestações do financiamento, sendo taxa efetiva de juros anual de 11,5895% e taxa nominal de juros anual de 11,0159%, taxa efetiva de juros mensal de 0,9180% e taxa nominal de juros mensal de 0,9180%. Após o período das 12 primeiras prestações, o valor dos juros será calculado com base nas seguintes taxas: taxa efetiva de juros anual de 12,4900% e taxa nominal de juros anual de 11,8273%, taxa efetiva de juros mensal de 0,9856% e taxa nominal de juros mensal de 0,9856%. Caso o comprador cumpra as condições informadas para obtenção do benefício da taxa de juros bonificada, durante o período inicial das 12 primeiras prestações mensais, o Santander prorrogará esse benefício por novo e determinado período de 6 meses. Ao final do período de 6 meses, o benefício será prorrogado sucessivamente por novos e determinados períodos de 6 meses, durante a vigência deste contrato, desde que todas as condições indicadas no anexo II do instrumento sejam cumpridas pelo comprador. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, nas datas de vencimento das prestações mensais e da eventual liquidação/amortização extraordinária, mediante aplicação do percentual utilizado para remuneração básica dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre, de pessoas naturais, que, atualmente, é a Taxa Referencial – TR, mantidos nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo SBPE, que tenham data de aniversário nesse dia. Concordam as partes que o valor atribuído ao imóvel é de R\$ 301.000,00 para os efeitos do artigo 24, VI, da Lei 9.514/97. De acordo com o artigo 9º §3 do Provimento n. 88/2019 fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 25/07/2023. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome dos devedores-fiduciantes, códigos (hash) gerados: ce67.bece.0fc5.deb9.e6c4.24cc.5667.65ad.6931.3ca6; c, acbc.a231.7c31.25fd.1bad.622c.cc18.4ee6.105a.f6d4. Emolumentos: R\$ 1.156,50. Funjccc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 115,65. Funadep 6%: R\$

Continua na ficha nº _____



Registro de Imóveis

Chapadão do Sul - Mato Grosso do Sul

Matrícula
21452

Ficha
-2-

Paula Prado
Registradora

Livro Nº 2
Registro Geral

69,39. Funde-PGE 4%: R\$ 46,26. FEADMP/MS 10%: R\$ 115,65. Funjecc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 57,82. **Conforme artigo 290 da Lei 6.015/73.** Selo de Autenticidade Digital: R\$ 10,00 (Lei n. 5.154/17), n. AAH05458-259-CVD. Consulta: www.tjms.jus.br. (WD). Dou fé. Ato corrigido por Mayra R. Barbosa. Chapadão do Sul - MS, 04 de agosto de 2023. Lilian Pessoa (Lilian Pessoa dos Santos, substituta).

AV.04 – INTIMAÇÃO: Prenotada em 04 de dezembro de 2025, sob n. 65804 do Livro 1-S.

De acordo com o requerimento, datado de 03/12/2025, encaminhado pelo RI Digital, protocolo IN01501785C, promovido pelo credor Banco Santander (Brasil) S.A., já qualificado, conforme notificações realizadas pelo Registro de Imóveis desta cidade, constou o seguinte resultado nas tentativas de intimação dos devedores Sra. Roseli dos Santos Romero e Sr. Helio Ferreira da Silva: Diligência “NEGATIVA”. Esta notificação se refere à quitação das obrigações relacionadas à alienação fiduciária, conforme registrado no R.03, que incide sobre o imóvel objeto desta matrícula, em conformidade com os artigos 26 e 26-A da Lei 9.514/97. De acordo com o artigo 145, §3º do Provimento n. 149/2023, fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 04/12/2025. Emolumentos da prenotação: R\$ 40,09. Funjecc 10%: R\$ 4,01. Funadep 6%: R\$ 2,41. Funde-PGE 4%: R\$ 1,60. FEADMP/MS 10%: R\$ 4,01. ISSQN 3%: R\$ 1,20. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 2,09, n. ALQ82926-106-NOR. Emolumentos do ato: R\$ 57,34. Funjecc 10%: R\$ 5,73. Funadep 6%: R\$ 3,44. Funde-PGE 4%: R\$ 2,29. FEADMP/MS 10%: R\$ 5,73. ISSQN 3%: R\$ 1,72. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 2,09, n. ALT23376-827-NOR. Consulte: www.tjms.jus.br. (ACB). Dou fé. Ato corrigido por Ana C. Brante. Chapadão do Sul – MS, 30 de dezembro de 2025. Lilian Pessoa (Lilian Pessoa dos Santos, substituta).

AV.05 – INTIMAÇÃO POR EDITAL: Prenotada em 04 de dezembro de 2025, sob n. 65804 do Livro 1-S.

De acordo com o requerimento, datado de 14/01/2026, encaminhado pelo RI Digital, protocolo IN01501785C, promovido pelo credor Banco Santander (Brasil) S.A., já qualificado, foi intimado por edital os devedores-fiduciários Roseli dos Santos Romero e Helio Ferreira da Silva, conforme publicações realizadas na plataforma de Editais Online Registro de Imóveis do Brasil, nos dias 28, 29 e 30/01, para quitação das obrigações relativas à alienação fiduciária, objeto do R.03, na forma dos artigos 26 e 26-A, da Lei 9.514/97. De acordo com o artigo 145, §3º do Provimento n. 149/2023, fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 04/12/2025. Emolumentos: Nihil. (ACB). Dou fé. Ato corrigido por Ana C. Brante. Chapadão do Sul – MS, 03 de fevereiro de 2026. Ariadne Viana (Ariadne Viana Vieira, substituta).

AV.06 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Prenotada em 31 de março de 2026, sob n. 67174 do Livro 1-T, com reentrada em 09 de abril de 2026.

Conforme requerimento do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, datado de 31 de março de 2026, instruído com a notificação feita aos devedores fiduciários ROSELI DOS SANTOS ROMERO e HELIO FERREIRA DA SILVA, já qualificados, encaminhados pelo RI Digital, protocolo IN01501785C, procede-se à averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, agente financeiro do sistema financeiro da habitação, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.235 e 2.041, na cidade de São Paulo - SP, inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42, nos termos do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Leis n. 4.380/1964 e 5.049/1966 – Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia – Lei n. 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, n. 0010383457, datado de 21 de julho de 2023, registrado nos R.02 e R.03 desta matrícula, e do Art. 26 § 7º da Lei n. 9.514/97, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte dos

Matricula 21452	Ficha -2- Verso
--------------------	-----------------------

fiduciantes e mediante a prova de recolhimento do ITBI através da Guia de Informações n. 16416/2026, no valor de R\$ 6.020,00, em 19/03/2026. O imóvel foi avaliado em R\$ 301.000,00. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. De acordo com o artigo 145 §3º do Provimento n. 149/2023 fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 31/03/2026. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome dos transmitentes e do adquirente, códigos (hash) gerados: 7g3kv00q0a; 5bfjawmqmp; e, ce5661ksct. Emolumentos da Prenotação: R\$ 41,03. Funjecc 10%: R\$ 4,10. Funadep 6%: R\$ 2,46. Funde-PGE 4%: R\$ 1,64; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,10. ISSQN 3%: R\$ 1,23. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 2,18, n. ALZ29663-918-NOR. Emolumentos do ato: R\$ 531,84. Funjecc 10%: R\$ 53,18. Funadep 6%: R\$ 31,91. Funde-PGE 4%: R\$ 21,27. FEADMP/MS 10%: R\$ 53,18. ISSQN 3%: R\$ 15,95. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 27,21, n. AAD58197-002-RVD. Consulta: www.tjms.jus.br. (VL). Dou fé. Ato corrigido por Vian Louveira. Chapadão do Sul-MS, 10 de abril de 2026. (Lilian Pessoa dos Santos, substituta).

Assinado digitalmente pela substituta, Lilian Pessoa dos Santos.

Hash: 21452-667174-1DBC587C-5045-4A17-BA1A-6AAFDD8C7AE4

Continua na ficha nº

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da ficha a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 11º da Lei 6.015/73 que dispõe: "No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". **Na lavratura do instrumento público constitui condição necessária a observância do art. 32, §2º da Lei Estadual n. 6.183/2023.** Chapadão do sul, 13 de abril de 2026, 17:23:22. Selo Digital Numero: AMA25833-800-NOR.

LILIAN PESSOA DOS SANTOS - SUBSTITUTA

EMOLUMENTOS...	R\$	41,03
FUNJECC 10%...	R\$	4,10
FUNADEP 6%...	R\$	2,46
FUND-PGE 4%...	R\$	1,64
FEADMP 10%...	R\$	4,10
SELOS.....	R\$	2,18
ISS.....	R\$	1,23
Total.....	R\$	56,74

Pedido de certidão nº: 104568

Controle:



Página: 0005/0005

