



Valide aqui
este documento

CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOURADOS - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
REGISTRO GERAL

Alceu Soares Aguiar

Oficial

DATA.: 26 de Maio de 2014

MATRÍCULA Nº.: 104.054

FICHA Nº.: 01

LIVRO 2

Alceu Baggio Aguiar

Oficial Substituto

[Assinatura]
Oficial

IMÓVEL: Um imóvel designado por **Lote 10B** (dez B) da **Quadra nº 41** (quarenta e um), desmembrado do lote 10 (mat. 73.524), situado no loteamento denominado "**JARDIM GUAICURUS**", zona urbana desta cidade, com frente para a **Rua Nilton Mattos Pereira Filho esquina com a Rua Maria Alves da Silva nº 1.225, lado ímpar**, de formato regular com área de 210,00m² (duzentos e dez metros quadrados), dentro dos seguinte limites e confrontações: Ao Norte: 15,00 metros com a Rua Maria Alves da Silva; Ao Sul: 15,00 metros com parte do lote 09 (mat. 73.523); Ao Leste: 14,00 metros com o lote 10A parte deste desmembramento; Ao Oeste: 14,00 metros com a Rua Nilton Mattos Pereira Filho. Tudo de conformidade mapa, memorial descritivo, aprovados em 06/05/2014, assinados por Adriana Benício Toneloto Cau A 34676/4, RRT nº 0000002183062 e Certidão expedida pela Secretaria Municipal de Infra-Estrutura em 06/05/2014, processo nº 15.273-14. Matrícula Anterior nº 73.524, livro 02 deste registro. Matrícula aberta de conformidade com o Artigo 65 da Lei Complementar nº 205 de 19/10/2013 deste Município. Emolumentos R\$ 23,00; Funjecc 3% R\$ 0,69; Funjecc 10% R\$ 2,30; Funadep 6% R\$ 1,38; Funde-PGE: 4% R\$ 0,92; ISSQN 5% R\$ 1,15.....

Av. nº 01 - Mat. nº 104.054 - Prot. 355814 em 08/05/2014.-

Consta a margem da matrícula anterior a existência de uma **edificação residencial em alvenaria, com a área de 69,97m² (sessenta e nove v g noventa e sete metros quadrados)**, CARTA DE HABILITAÇÃO "HABITE-SE" nº 0213/2014, Processo nº 0833/2014, expedido pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, assinado por Dilson Candido de Sá e Kleiton Sinski Barbosa, em 21 de Março de 2.014. Apresentou CND do INSS nº 109312014-88888108. Averbação procedida a margem da matrícula anterior. Dou fé. Dourados-MS, 26 de Maio de 2.014. Eu, *[Assinatura]* escrevente autorizada

Av. nº 02 - Mat. nº 104.054.

DE OFÍCIO procedo a presente averbação para constar que os proprietários do presente imóvel são: **PROPRIETÁRIOS: JOSE GONÇALVES NEVES**, brasileiro, pedreiro, portador da CI-RG: 000.912.731 SSP/MS, inscrito no CPF: 143.192.171-87, casado no regime de comunhão de bens com **MARIA NEUZA AMARAL NEVES**, brasileira, do lar, portadora da CI-RG: 586.715 SSP/MS, inscrito no CPF: 518.364.911-15, residentes e domiciliados a Rua Mozart Calheiros nº 550, Jardim Agua Boa, nesta cidade. Dou fé. Dourados-MS, 27 de Maio de 2014. Eu, *[Assinatura]* escrevente autorizada

REGISTRO Nº 03 - MAT. Nº 104.054 - PROT 361832 EM 20/10/2014.-

TÍTULO: Venda e compra.-

TRANSMITENTES: José Gonçalves Neves, brasileiro, trabalhador de construção civil, portador da RG nº 912731-SSP/MS e CPF nº 143.192.171-87, casado no regime de comunhão universal de bens com Maria Neuza Amaral Neves, brasileira, empregada doméstica, portadora da RG nº 586715-SSP/MS e CPF nº 518.364.911-15, residentes e domiciliados à Rua Mozart Calheiros nº 550, Jardim Agua Boa, nesta cidade.....

ADQUIRENTE: **JOSE CARLOS NAKASATO**, brasileiro, solteiro, portador do RG 1319405 SSP/MS e CPF 017.384.481-26, residente e domiciliado à Rua Toshinobu Katayama nº 900, Jardim Caramuru, nesta cidade.....

FORMA DO TÍTULO: Contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro da habitação carta de crédito individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV-SFH, firmado nesta cidade, aos 13 de outubro de 2014. VALOR: R\$ 115.000,00, composto das parcelas: Financiamento concedido pela CAIXA R\$ 92.000,00; Desconto FGTS/União (complemento) R\$ 10.539,00; Recursos próprios R\$ 12.461,00. CONDIÇÕES: Responder
.....**continua no verso**.....

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q62RC-SQU72-YU3TL-TGHHX>



Valide aqui
este documento

CARTORIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE DOURADOS - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
REGISTRO GERAL

Alceu Soares Aguiar
Oficial

Alceu Baggio Aguiar
Oficial Substituto

DATA.: 28 de outubro de 2014

MATRÍCULA Nº.: 104.054

LIVRO 2

FICHA Nº.: 01 verso

pela evicção. ITBI Isento PMCMV. Foram apresentadas as Certidões de que trata a Lei nº 7.433/85 regulamentada pelo Decreto Lei nº 93.240/86 a seguir descritas: Certidão tributária nºs 349962/2014, 349973/2014; Justiça do Trabalho nºs 58726, 58728; 65304196/2014, 65304441/2014; Ação Cível nºs 1928368, 1928383; Receita Federal 69BC.403E.8EA5.7E90, 9F2C.8DC7.050B.3183; Justiça Federal nº 20140000179203, 20140000179199; CND de tributos expedida pela Prefeitura nº 17993/2014. Cadastrado na Prefeitura sob nº 00.05.86.41.011.000. Emolumentos R\$ 867,00 (desconto de 50% PMCMV do valor de R\$ 1.734,00); funjecc 3% R\$ 26,01; funjecc 10% R\$ 86,70; ISSQN 5% R\$ 43,35; FUNADEP 6% R\$ 52,02; FUNDE-PGE 4% R\$ 34,68. SELO DIGITAL AIG 70442-956. Dourados-MS, 28 de Outubro de 2014. (RFS).....
Eu, _____ Escrevente Autorizada.....

REGISTRO Nº 04 - MAT. Nº 104.054 - PROT. 361832 EM 20/10/2014.-
Em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 92.000,00 conforme Contrato de compra e venda de imóvel, mútuo e alienação fiduciária em garantia no sistema financeiro da habitação carta de crédito individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV-SFH, firmado nesta cidade, aos 13 de outubro de 2014. Em cumprimento de todas as obrigações contratuais, O **DEVEDOR FIDUCIANTE: JOSE CARLOS NAKASATO** aliena a **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL -CEF**, inscrita no CNPJ Nº 00.360.305/0001-04, EM CARATER FIDUCIÁRIO o imóvel objeto desta matrícula nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, que se obriga a pagar em 360 prestações mensais e consecutivas. JUROS A TAXA nominal de 4.5000% ao ano. VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 115.000,00. Emolumentos R\$ 723,00 (desconto de 50% PMCMV do valor de R\$ 1.446,00); funjecc 3% R\$ 21,69; funjecc 10% R\$ 72,30; ISSQN 5% R\$ 36,15; FUNADEP 6% R\$ 43,38; FUNDE-PGE 4% R\$ 28,92. SELO DIGITAL AIG 70445-009. Dourados-MS, 27 de Outubro de 2014. (RFS).....
Eu, _____ Escrevente Autorizada.....

AV. Nº 05 - MAT. Nº 104.054
DE OFICIO procedo a presente averbação para constar que a data correta do registro nº 04 é: 28 de outubro de 2014, dou fé. Dourados-MS; 28 de outubro de 2014. Eu, _____ escrevente autorizada.....

~~Registro nº 06 - Matrícula nº 104.054 - Protocolo nº 446613 aos 15/10/2020~~
PENHORADO, conforme auto de avaliação, lavrado aos 09 de Outubro de 2020 e Mandado de Penhora nº 002.2020/011958-0, expedido aos 06 de Maio de 2020, extraído dos autos nº 0815154-48.2019.8.12.0002 (processo digital), de Execução Fiscal, que o MUNICÍPIO DE DOURADOS move contra JOSÉ CARLOS NAKASATO e corre pela 7ª Vara cível desta comarca. VALOR DO DEBITO: R\$ 1.599,44 CNIB HASH: 8448.138f.ca0e.0171.f295.7f0e.2b38.4d33.ed34.2f76. Emolumentos: Isento conforme Lei 3003/05. Selo digital: AAF29162-836-IGB. (jv). Dourados/MS, 09 de Novembro de 2020. Eu _____ escrevente autorizada.....

AV nº 7 - Mat. nº 062664.2.0104054-63 - Protocolo nº 527.628 em 23/07/2026.

De conformidade ao requerimento apresentado pela Caixa Econômica Federal, CESAV/FL-CN Suporte à Adimplência, da cidade de Florianópolis-SC, aos 22 de julho de 2026, nos termos do art. 26, § 7º da lei nº 9.514/97, procedo a averbação da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula em favor da **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, em razão da não purgação da mora do devedor fiduciante **JOSE CARLOS NAKASATO**, CPF: 017.384.481-26, ITBI nº 7917/2025, total R\$ 3.200,00 (alíq. de 2% sob o valor de R\$ 160.000,00) - Valor da consolidação R\$ 127.559,10.

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q62RC-SQU72-YU3TL-TGHHX>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/Q62RC-SQU72-YU3TL-TGHHX>

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO			
			
Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim América, Dourados - MS			
Cláudia Maria Resende Neves Guimarães			
Oficiala			
Talita Matos Krul Oliveira			
Substituta			
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL			
NÚMERO	DATA	FICHA	CNM
104.054	14/08/2026	02	062661.2.0104054-63

Apresentou certidão negativa do imóvel nº 59909/2026, Cadastrado, na Prefeitura sob nº 00.05.86.41.011.000.1. Em consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, foi constatado resultado negativo, em nome do fiduciante nesta data. Dou fé. (EZ). Emolumentos: R\$ 335,35. Funjecc: Lei 6.183/2023; R\$ 33,54; ISSQN: R\$ 16,77; Funadep: R\$ 20,12; Funde-PGE: R\$ 13,41; FEADMP/MS: R\$ 33,54. Selo: R\$ 27,21. Selo Digital. AAE10292-042-RVD. Dourados/MS, 14 de agosto de 2026. Eu,  Oficial.//



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DOURADOS

Claudia Maria Resende Neves Guimarães

Oficiala

Talita Matos Krul Oliveira

Substituta

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da **Matricula 104.054** DO LIVRO Nº 02 e tem valor de CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º e 11º, da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. **§ 11. 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.**

O referido é verdade e dou fé. Dourados - MS, em 17 de agosto de 2026.

CNM: 062661.2.0104054-63

ATENÇÃO: Observar Art. 32, § 2º, e Art. 33 da Lei Estadual 6.183/23.
"VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE"

Incidência de Funjecc 10%, Funadep 6%, Fund-P GE 4%, FEADMP/MS 10%, sobre os emolumentos - Conforme Lei em vigor.

ESTA CERTIDÃO FOI ASSINADA DIGITALMENTE.

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul

Ato de Notas e Registro

Código da Serventia 062661

SELO DE CONTROLE DIGITAL

Cod Ato(s): 346

AMJ39227-311-NOR

R\$ 57,56

Data Selagem: 17/08/2026

Consulte: <https://www.tjms.jus.br/corregedoria/pesquisa-selo>



Emolumentos:	R\$	41,03
FEADMP	R\$	4,10
FUNADEP	R\$	2,46
FUNDEPGE	R\$	1,64
FUNJECC:	R\$	4,10
SELO:	R\$	2,18
ISSQN: 5%	R\$	2,05
Valor Total:	R\$	57,56