



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.: 24 de Julho de 2019**

**MATRÍCULA Nº.: 146.263**

**FICHA Nº.: 01**

**LIVRO 2**

**Alceu Baggio Aguiar**  
Oficial Substituto

Oficial

**IMÓVEL: APARTAMENTO 03 BLOCO 06 "RESIDENCIAL ITAPIRANGA" localizado na Marginal Rodovia MS 156 nº 2.035, Situado no pavimento térreo do BLOCO 6 do Condomínio RESIDENCIAL ITAPIRANGA, lado esquerdo de quem entra no bloco, na parte traseira, contendo sala/cozinha/área de serviço, circulação, banheiro, dormitório 1 e dormitório 2, encerrando numa área total de construção de 45,8947m², sendo 42,1700m² de área privativa, 3,7247m² de área de uso comum. Além de 56,5750m² de área de uso comum descoberta e coeficiente de proporcionalidade de 0,5552%. A unidade possui direito de uso de uma vaga de garagem descoberta de uso privativo com 12,5 m² demarcada por BL06.AP03. Sendo assim, a área total da respectiva unidade é de 114,9697 m². Sendo que dita unidade acha-se construída no imóvel denominado por Lote "H-1", desmembrado da Área F-1, remembrado dos Lotes H, I e J, de formato irregular, lado ímpar, zona urbana desta cidade, com frente para a Via Marginal/Rodovia MS 156, parte da Fazenda Coqueiro, distante 176,30 metros da Rua São Joaquim do Loteamento Vival dos Ipês, com área de 15.137,53m² (quinze mil, cento e trinta e sete virgula cinquenta e três metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Partindo do Marco M-01, cravado na linha de divisa da Estância Sapoi Área "E" Desmembrada (matricula 118.074) no alinhamento predial da Via marginal da Rodovia MS-156, que liga Distrito Industrial a cidade de Dourados, segue divisando com parte da Estância Sapoi Área "E" Desmembrada (matricula 118.074) no seguinte azimute e distância: 105°12'53" e 100,71 metros até o marco M-02; deste segue com azimute de 176°51'28" e 155,50 metros, divisando com a Área "K" (parte deste remembramento/desmembramento) até o marco M-03; deste segue com azimute 268°10'12" e 83,30 metros, divisando com a Área "K" (parte deste remembramento/desmembramento) até o Marco M-04; deste segue no azimute de 353°03'19" e distância de 185,72 metros, divisando com a via marginal/Rodovia MS-156, até o Marco M-01, ponto de partida do presente roteiro. CONFRONTAÇÕES: ao Norte: com parte da Estância Sapoi Área "E" desmembrada (matricula nº 118.074); ao Sul: com a Área "K" (parte deste remembramento/desmembramento); ao Leste: com a Área "K" (parte deste remembramento/desmembramento); ao Oeste: com Via Marginal/Rodovia MS-156. **Matricula anterior nº 122.330** aberta em 29/06/2016. Emolumentos R\$ 23,00 (Desconto de 50% - PMCMV) R\$ 11,50; Funjecc 10% R\$ 1,15; Funjecc 5% R\$ 0,575; FUNADEP 6% R\$ 0,69; FUND-PGE 4% R\$ 0,46; FEADMP 10% R\$ 1,15; ISSQN 5% R\$ 0,575.(srs).....**

**PROPRIETÁRIA: RG ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 00.192.450/0001-23, estabelecida na Rua José Maria Hugo Rodrigues, 54, Jardim Umarama, na cidade de Campo Grande-MS.....

REGISTRO nº 01 - Mat. nº 146.263 - Prot. nº 396786 em 12/05/2017.

**HIPOTECADO em 1ª e especial hipoteca, transferível a terceiros as 72 frações ideais de terreno e as futuras unidades autônomas, pertencentes ao empreendimento RESIDENCIAL ITAPIRANGA, À CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF.**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, que entre si celebram RG ENGENHARIA LTDA e CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do programa minha casa, minha vida, firmado nesta cidade aos 25 de Novembro de 2.016. Comparecendo como **DEVEDOR:-** RG ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 00.192.450/0001-23, como **FIADORES:** RENE MIGUEL FILHO, inscrito no CPF/MF nº 160.358.281-91 e sua esposa SONIA IRANI CHINZARIAN MIGUEL, inscrita no CPF/MF nº 018.394.738-00; ANTONIO CARLOS ALMEIDA, inscrito no CPF/MF nº 127.561.801-49 e MARILUCE COSTA, inscrita no CPF/MF nº .....

**.....continua no verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLMMW-QAHVD-VPLGW-ERJZ3>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





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.: 24 de Julho de 2019**

**LIVRO 2**

**MATRÍCULA Nº.: 146.263**

**FICHA Nº.: 01vº**

177.392.761-20 e como **CONSTRUTORA**: RG ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 00.192.450/0001-23. A CAIXA concede ao Devedor uma abertura de crédito no valor de R\$ 4.603.846,00, tendo como objetivo financiar a construção do empreendimento RESIDENCIAL ITAPIRANGA, sendo que nesta etapa será construído o Residencial ITAPIRANGA - Módulo I, composto por 72 unidades (apartamentos) distribuídos nos Blocos 04 a 09. O prazo de amortização do presente financiamento é de 24 meses e construção/legalização 25 meses. TAXA DE JUROS: Nominal: 8.0000% - Efetiva: 8.2999%. VALOR DA GARANTIA: R\$ 5.985.000,00. CODIGO CNIB HASH: 9794. 9605. aee8. 1249. 9b1e. b726. 02d8. 1f39. 4471. e42a. Emolumentos R\$ 1.446,00; Funjecc (5%) R\$ 72,30; Funjecc (10%) R\$ 144,60; Funadep (6%) R\$ 86,76; Funde-pge (4%) R\$ 57,84; ISSQN (5%) R\$ 72,30. SELO DIGITAL AOA 64471-038.(DF). Registro procedido a margem da matrícula anterior aos 29/05/2017. Dourados-MS; 24 de Julho de 2019  
Eu Escrevente Autorizada(srs).....

AV nº 02 - Mat. nº 146.263 - Prot. nº 432408 em 21/10/2019.-  
Pelo Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, firmado em 10 de Outubro de 2.019, no Item 1-1.7 a Caixa Econômica Federal - CEF, autoriza que se proceda a baixa da hipoteca, registrada sob o nº 01. Dou fé. Emolumentos: R\$ 44,00 (desconto de 50% - Conforme - PMCMV - R\$ 22,00); Funjecc 10% R\$ 2,20; Funjecc 5% R\$ 1,10; ISSQN 5% R\$ 1,10; Funadep 6% R\$ 1,32; Funde-PGE 4% R\$ 0,88; Feadmp/MS 10% R\$ 2,20. Selo digital ACL 06573-237-NOR. Valor do selo R\$ 1,50. Dourados/MS, 30 de Outubro de 2.019.(MLR). Eu , escrevente autorizada.....

REGISTRO nº 03 - Mat. nº 146.263 - Prot. nº 432408 em 21/10/2019.-  
TITULO: Venda e Compra.-  
TRANSMITENTE: RG ENGENHARIA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 00.192.450/0001-23, estabelecida na Rua José Maria Hugo Rodrigues, 54, Jardim Umuarama, na cidade de Campo Grande/MS.....  
**ADQUIRENTE: CICERO JOSE SILVA DE SOUSA**, brasileiro, auxiliar de escritório e assemelhados, portador da CI-RG nº 2007087083-1 SSP/CE, e do CPF nº 049.200.453-60, residente e domiciliado na Rua Manoel Santiago, 5695, Vila Esperança, nesta cidade.....  
FORMA DO TITULO: Contrato de Compra e Venda de Unidade Concluída, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, firmado em 10 de Outubro de 2.019. VALOR: R\$ 112.000,00. CONDIÇÕES: Responder pela evicção. O Valor destinado à aquisição de imóvel urbano objeto deste contrato é R\$ 112.000,00, composto pela integralização dos valores: Valor do Financiamento concedido pela CAIXA R\$ 71.389,80; Valor dos Recursos Próprios R\$ 20.939,66; Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS R\$ 1.745,54; Valor do Desconto complemento concedido pelo FGTS R\$ 17.925,00. ITBI - ISENTO - Conforme Decreto Lei nº 11.977/09. Cadastrado na Prefeitura sob nº 00.05.97.80.012.063. Apresentou: Certidão de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle: E82B.6F2E.B631.B712; Certidão de Tributos Vinculados ao Imovel nº 32638/2019. CNIB HASH: 9ece.d152.cd6c.elf6.32d3.1d81.0353 .flbe.97df.1974. Emolumentos: R\$ 1.734,00 (desconto de 50% - Conforme PMCMV - R\$ 867,00) Funjecc 10% R\$ 86,70; Funjecc 5% R\$ 43,35; ISSQN 5% R\$ 43,35; Funadep....  
.....**continua na ficha nº 02.**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLMMW-QAHVD-VPLGW-ERJZ3>



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.: 30 de Outubro de 2019**

**MATRÍCULA Nº.: 146.263**

**FICHA Nº.: 02**

**LIVRO 2**

**Alcen Baggio Aguiar**  
Oficial Substituto

Oficial

continuação da ficha nº 01vº.-

6% R\$ 52,02; Funde-PGE 4% R\$ 34,68; FEADMP/MS 10% R\$ 86,70. Selo digital AAB 63760-605-CVD. Valor do selo R\$ 10,00. Dourados/MS, 30 de Outubro de 2.019. (MLR).  
Eu , escrevente autorizada.....

REGISTRO nº 04 - Mat. nº 146.263 - Prot. nº 432408 em 21/10/2019.-

Em garantia do pagamento da dívida no valor de R\$ 71.389,80, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, referentes ao Contrato registrado a margem desta Matrícula sob o nº 03, o **DEVEDOR FIDUCIANTE: CICERO JOSE SILVA DE SOUSA**, aliena a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em **CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel objeto desta matrícula nos termos do Artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, que se obriga a pagar em 360 prestações mensais e consecutivas. JUROS: taxa de juros nominal de 5,00% e efetiva 5,1161% ao ano. VALOR DA GARANTIA FIDUCIARIA: R\$ 118.000,00. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/11/2019. Emolumentos: R\$ 1.156,00 (desconto de 50% - Conforme PMCMV - R\$ 578,00) Funjecc 10% R\$ 57,80; Funjecc 5% R\$ 28,90; ISSQN 5% R\$ 28,90; Funadep 6% R\$ 34,68; Funde-PGE 4% R\$ 23,12; FEADMP/MS 10% R\$ 57,80. Selo digital AAB 63761-045-CVD. Valor do selo R\$ 10,00. Dourados/MS, 30 de Outubro de 2.019. (MLR). Eu , escrevente autorizada.....

~~AV. nº 05 - Mat. nº 146.263.~~

DE OFÍCIO procedo a presente averbação para constar que, no **"REGISTRO nº 03"**, **deixei de mencionar o estado civil do comprador, sendo: SOLTEIRO**. Dou fé. Dourados/MS, 31 de Outubro de 2.019. Eu , escrevente autorizada.....

**AV nº 6 - Mat. nº 062661.2.0146263-21 - Protocolo nº 519.944 em 03/11/2025.**

De conformidade ao Requerimento de Consolidação e Cancelamento da CCI, emitido pela Caixa Econômica Federal da cidade de Florianópolis-SC, em 03 de novembro de 2025, 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 ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em razão da não purgação da mora do devedor fiduciante **CICERO JOSE SILVA DE SOUSA, CPF/MF nº 049.200.453-60**. Valor da consolidação R\$ 124.047,54. ITBI Guia nº 4067/2025 - valor R\$ 2.480,95 (alíq. de 2% sobre o valor de R\$ 124.047,54). Apresentou Certidão de Tributos Vinculados ao Imóvel nº 59845/2025. Inscrição Imobiliária nº 00.05.97.80.012.063.1. Dou fé. (SD). Emolumentos: R\$ 289,25. Funjecc: Lei 6.183/2023; R\$ 28,92; ISSQN: R\$ 14,46; Funadep: R\$ 17,36; Funde-PGE: R\$ 11,57; FEADMP/MS: R\$ 28,92. Selo: R\$ 26,14. Selo Digital. AAC77512-290-RVD. Dourados/MS, 19 de novembro de 2025. Eu, Oficial.//

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLMMW-QAHVD-VPLGW-ERJZ3>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





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 146.263 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.**

**ATENÇÃO: Observar "art 32, 2, Lei Estadual 6.183/2023." "VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE"**

O referido é verdade e dou fé. Dourados - MS, em 24 de novembro de 2025.

**CNM: 062661.2.0146263-21**

**Prazo de Validade da certidão: 30 dias, nos termos do DECRETO Nº 93.240/86, Art. 1º IV.**

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

**ALR17665-575-NOR**

**R\$ 56,21**

Data Selagem: 24/11/2025

Consulte: [www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php](http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php)



Emolumentos:	R\$	40,09
FEADMP	R\$	4,01
FUNADEP	R\$	2,41
FUNDEPGE	R\$	1,60
FUNJECC:	R\$	4,01
SELO:	R\$	2,09
ISSQN: 5%	R\$	2,00
Valor Total:	R\$	56,21

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NLMMW-QAHVD-VPLGW-ERJZ3>