



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

LIVRO Nº 2

CNM 158055.2.0086523-12
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO



Registro de Imóveis
CAMPO GRANDE
3ª circunscrição

José P Baltazar Junior
OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA

86.523

FICHA

01

Campo Grande, 23/06/2022

IMÓVEL:- UNIDADE AUTÔNOMA EM CONSTRUÇÃO A SER DESIGNADA APARTAMENTO Nº 1103 (UM MIL CENTO E TRÊS) - TORRE 1, 11º PAVIMENTO, DO CONDOMÍNIO JOOY WONDER RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA AUDITE DA SILVA PAVÃO, Nº 620, composto por sala de estar, sala de jantar, varanda (sacada) com churrasqueira, cozinha, área de serviço, banheiro social, um quarto e uma suíte (quarto com banheiro privativo), com área total construída de 89,76 m², sendo 77,27 m² de área privativa total onde 65,75 m² equivale ao apartamento e 11,52 m² refere-se à 1 (uma) vaga de garagem coberta de nº 26 de dimensões 2,40 x 4,80 metros, localizada no térreo, e mais 12,49 m² de área de uso comum coberta onde 11,56 m² equivale à área dos equipamentos comunitários (salão de festas, brinquedoteca, academia, hall, circulações, etc.) e 0,93 m² refere-se à cobertura comum das vagas de garagens. Possui coeficiente de proporcionalidade em condomínio ou fração ideal de 0,41364%, com uma área comum descoberta total de 33,5801 m², sendo 1,6436 m² de divisão proporcional equivalente às vagas de garagens e circulação localizadas ao lado e na frente das salas comerciais, e 31,9365 m² de divisão não proporcional (acessos e circulações de veículos e pedestres e demais áreas comuns descobertas do pavimento térreo). Considerando o observador dentro do apartamento e de frente para o hall de circulação do pavimento (elevadores e escadaria), a unidade confronta-se de frente para área comum (hall de circulação) e esta com o Apartamento 1104; fundos com espaço aéreo da área comum e este com a portaria; à direita com espaço aéreo da área comum e este com a Rua Audite da Silva Pavão; e à esquerda com o apartamento final 1 do pavimento. Edificada sobre o **LOTE DE TERRENO DETERMINADO 9R (NOVE R), RESULTANTE DO REMEMBRAMENTO DOS LOTES 01 (UM), 03 (TRÊS), 07 (SETE), 08 (OITO), 09 (NOVE) E 10 (DEZ), DO BAIRRO PLANALTO,** nesta Capital, localizado com frente para a Rua Audite da Silva Pavão, lado par, a 95,89 metros da Rua Tanguá, perfazendo a área total de **13.328,51 m²**, com a seguinte descrição perimétrica: partindo do marco 1, de coordenadas UTM (N) = 7.737.315,830 m, (E) = 747.342,835 m, deste segue com azimute de 25°17'11" e medida de 46,24 m até o marco 2, deste segue com azimute de 111°47'10" e medida de 15,74 m até o marco 3, deste segue com azimute de 354°39'36" e medida de 60,30 m até o marco 4, deste segue com azimute de 20°55'05" e medida de 62,50 m até o marco 5, deste segue com azimute de 107°00'03" e medida de 56,69 m até o marco 6, deste segue com azimute de 193°09'54" e medida de 43,96 m até o marco 7, deste segue com azimute de 103°16'14" e medida de 48,04 m até o marco 8, deste segue com azimute de 189°07'08" e medida de 20,13 m até o marco 9, deste segue com azimute de 282°58'29" e medida de 49,46 m até o marco 10, deste segue com azimute de 193°09'54" e medida de 58,06 m até o marco 11, deste segue com azimute de 106°43'57" e medida de 27,12 m até o marco 12, deste segue com azimute de 87°44'30" e medida de 26,76 m até o marco 13, deste segue com azimute de 188°44'04" e medida de 9,83 m até o marco 14, deste segue com azimute de 247°32'11" e medida de 20,94 m até o marco 15, deste segue com azimute de

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKK4R-246X8-E2JM5-P2JNM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0086523-12

MATRÍCULA

86.523

FICHA

01V

Campo Grande, 23/06/2022

195°06'36" e medida de 30,86 m até o marco 16, deste segue com azimute de 264°55'45" e medida de 6,80 m até o marco 17, deste segue com azimute de 270°18'32" e medida 6,80 m até o marco 18, deste segue com azimute de 275°36'12" e medida de 6,68 m até o marco 19, deste segue com azimute de 279°56'08" e medida de 6,67 m até o marco 20, deste segue com azimute de 284°16'51" e medida de 6,68 m até o marco 21, deste segue com azimute de 289°04'07" e medida de 6,68 m até o marco 22, deste segue com azimute de 296°02'30" e medida de 31,10 m até o marco 23, deste segue com azimute de 296°34'36" e medida de 37,70 m até o marco 1, início desta descrição. As coordenadas descritas estão georreferenciadas ao sistema de coordenadas UTM, transportado a partir do marco M-058, de coordenadas UTM (N) = 7.737.004,617 m, (E) = 746.991,814 m, e coordenada local (X) = 149.093,463 m, (Y) = 252.325,437 m, referenciada ao Datum SIRGAS 2000 (Época 2000,4), Meridiano Central 57° W.GR, Fuso 21. Todos os azimutes, medidas e área, foram calculados na projeção UTM. Com as seguintes confrontações: frente, entre os marcos 9 e 10, com o lote 4, entre os marcos 14 e 15, com o lote 2A, entre os marcos 16 ao 20, com o lote F e entre os marcos 20, 21, 22, 23 e 1, com a Rua Audite da Silva Pavão; fundos, entre os marcos 2 e 3, com parte do lote ZA4, entre os marcos 5 e 6, com parte do lote NBL3, entre os marcos 7 e 8, com o lote 2B e entre os marcos 11 ao 13, com o lote 6; lado direito, entre os marcos 1 e 2, com o lote ZB3, entre os marcos 3 ao 5, com o lote ZA4; lado esquerdo, entre os marcos 6 e 7, com o lote 1, lote 2A e lote 2B, entre os marcos 8 e 9, com a Rua Udinese, entre os marcos 10 e 11, com o lote 4, lote 5 e lote 6, entre os marcos 13 e 14, com a Rua Udinese, e entre os marcos 15 e 16, com o lote 2A. **PROPRIETÁRIA: NORTHERN CAPITAL LTDA**, CNPJ nº 11.746.477/0001-37, com sede na Rua Marechal Rondon, nº 2420, Centro, Campo Grande-MS. **REGISTRO ANTERIOR:** Originária da matrícula nº 76.852, Lvº 02, desta CRI. Emolumentos: R\$ 23,00. FUNJECC (10%): R\$ 2,30. FUNADEP (6%): R\$ 1,38. ISSQN (5%): R\$ 1,15. FUNDE-PGE (4%): R\$ 0,92. FEADMP/MS (10%): R\$ 2,30. TOTAL: R\$ 31,05. FUNJECC (5%): R\$ 1,15. Campo Grande-MS, 23 de junho de 2022. **DOU FÉ:** *helo*

AV.01-M.86.523

Procede-se a esta averbação, a requerimento de **NORTHERN CAPITAL LTDA**, já qualificada, datado de 19 de janeiro de 2022, para constar que conforme "**TERMO DE CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**", o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de **AFETAÇÃO**, ficando o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, mantidos apartados do patrimônio da Incorporadora e constituídos patrimônio de afetação destinados a consecução da incorporação nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei nº 4.591/64, conforme **averbação nº 06 do registro anterior**. Campo Grande-MS, 23 de junho de 2022. **DOU FÉ:** *helo*

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKK4R-246X8-E2JM5-P2JNM>



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

LIVRO Nº 2

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO



Registro de Imóveis
CAMPO GRANDE
3ª circunscrição

José P Baltazar Junior
OFICIAL REGISTRADOR

MATRÍCULA

86.523

FICHA

02

Campo Grande, 20/09/2022

AV.02-M.86.523

Procede-se a esta averbação, para constar que existe em primeira e especial **HIPOTECA**, gravando o imóvel objeto desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE nº 1.7877.0193624-5, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei nº 4.380/64 e artigo 38 da Lei nº 9.514/97, firmado em 23 de agosto de 2022, no valor de R\$ 27.522.312,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e vinte e dois mil e trezentos e doze reais), registrado sob nº 08 da matrícula anterior. Campo Grande-MS, 20 de setembro de 2022. **DOU FÉ:** *[Assinatura]*

AV.03-M.86.523

P.204.238-23/02/2023

Procede-se a esta averbação, para constar o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA averbada sob nº 02** desta matrícula, conforme autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, contida no item 1.1 do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 1.7877.0215349-0, com força de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, firmado em 06 de fevereiro de 2023. Emolumentos: R\$ 44,00. FUNJECC (10%): R\$ 4,40. FUNADEP (6%): R\$ 2,64. ISSQN (5%): R\$ 2,20. FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,76. FEADMP/MS (10%): R\$ 4,40. Selo: R\$ 1,50. TOTAL: R\$ 60,90. FUNJECC (5%): R\$ 2,20. Selo digital **AIB23167-006-NOR**. Campo Grande-MS, 21 de março de 2023. **DOU FÉ:** *[Assinatura]*

R.04-M.86.523

P.204.238-23/02/2023

TRANSMITENTE: **NORTHERN CAPITAL LTDA**, já qualificada. (Hash:09fa.7b6c.22ff.0865.9f48.1aae.0d65.2611.9ae1.ac5d). **ADQUIRENTES:** **PEDRO HENRIQUE KUZMINSKAS MIYAZAKI DE SOUZA**, brasileiro, desenvolvedor, solteiro, CNH nº 07405734111 Detran/MS, na qual consta a CI/RG nº 1.888.996 Sejusp/MS e CPF nº 056.518.691-40, residente e domiciliado na Rua Hanna Abdulahad, nº 217, Bloco B, Apto 003, Bairro Jardim Paradiso, Campo Grande-MS; e **MARLENE KUZMINSKAS**, brasileira, professora, separada judicialmente, CNH nº 00664362114 Detran/MS, na qual consta a CI/RG nº 1257900 SSP/MS e CPF nº 119.809.778-79, residente e domiciliada na Rua Hanna Abdulahad, nº 217, Bloco B, Apto 003, Bairro Jardim Paradiso, Campo Grande-MS. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 1.7877.0215349-0, com força de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, firmado em 06 de

continua no verso
continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKK4R-246X8-E2JM5-P2JNM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

CNM 158055.2.0086523-12

MATRÍCULA

86.523

FICHA

02V

Campo Grande, 21/03/2023

fevereiro de 2023. **VALOR DA COMPRA E VENDA DO TERRENO:** R\$ 41.984,53 (quarenta e um mil e novecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e três centavos) **VALOR DA AQUISIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL:** R\$ 409.990,00 (quatrocentos e nove mil e novecentos e noventa reais), composto da seguinte forma: R\$ 40.999,00 (quarenta mil e novecentos e noventa e nove reais) com valor dos recursos próprios; e R\$ 368.991,00 (trezentos e sessenta e oito mil e novecentos e noventa e um reais) com financiamento concedido pela caixa. Emolumentos: R\$ 1.590,00. FUNJECC (10%): R\$ 159,00. FUNADEP (6%): R\$ 95,40. ISSQN (5%): R\$ 79,50. FUNDE-PGE (4%): R\$ 63,60. FEADMP/MS (10%): R\$ 159,00. SELO: R\$ 10,00. TOTAL: R\$ 2.156,50. FUNJECC (5%): R\$ 79,50. Selo digital **AAG27085-060-CVD**. Campo Grande-MS, 21 de março de 2023. **DOU FÉ:**

R.05-M.86.523

P.204.238-23/02/2023

DEVEDORES FIDUCIANTES: PEDRO HENRIQUE KUZMINSKAS MIYAZAKI DE SOUZA; e MARLENE KUZMINSKAS, já qualificados. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Vinculada a Empreendimento, com Fiança, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Recursos SBPE, nº 1.7877.0215349-0, com força de escritura pública na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380/64, alterada pela Lei nº 5.049/66, firmado em 06 de fevereiro de 2023. Sobre o imóvel objeto desta matrícula foi constituída propriedade fiduciária, na forma dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do financiamento por esta concedido aos devedores fiduciantes, destinada à aquisição do imóvel objeto desta matrícula e à construção da unidade habitacional no prazo de 09/09/2025, no valor de R\$ 368.991,00 (trezentos e sessenta e oito mil e novecentos e noventa e um reais), a ser pago no prazo de 359 (trezentos e cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, sendo a primeira no valor de R\$ 3.818,46 (três mil e oitocentos e dezoito reais e quarenta e seis centavos), vencendo em 06/03/2023, à taxa de juros nominal de 8.6395% a.a. e efetiva de 8.9900% a.a. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciantes possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. Para fins de leilão público, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 418.000,00 (quatrocentos e dezoito mil reais). Emolumentos: R\$ 1.446,00. FUNJECC (10%): R\$ 144,60. FUNADEP (6%): R\$ 86,76. ISSQN (5%): R\$ 72,30. FUNDE-PGE (4%): R\$ 57,84. FEADMP/MS (10%): R\$ 144,60. Selo: R\$ 10,00. TOTAL: R\$ 1.962,10. FUNJECC (5%): R\$ 72,30. Selo digital **AAG27086-414-CVD**. Campo Grande-MS, 21 de março de 2023. **DOU FÉ:**

AV.06-M.86.523

Procede-se a esta averbação, para constar que a edificação do imóvel objeto desta
continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKK4R-246X8-E2JM5-P2JNM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

LIVRO Nº 2

CNM 158055.2.0086523-12
REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO



MATRÍCULA

86.523

FICHA

03

Campo Grande, 22/4/2025

matricula foi concluída, de acordo com HABITE-SE nº 523/2025, expedido pela PMCG em 26/03/2025 através do processo nº 804820/2021-07, Memória de Cálculo da Aferição, realizada em 02/04/2025, Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, aferição: 90.011.86039/73-001 e código de controle da certidão: 3644.5A97.E4CB.97E0, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 03/04/2025, passando a ter a seguinte designação: **UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO Nº 1103, TORRE 1, 11º PAVIMENTO, DO "CONDOMÍNIO JOOY WONDER RESIDENCIAL", SITUADA NA RUA AUDITE DA SILVA PAVÃO Nº 620, Inscrição Municipal nº 5011810499, averbado sob nº 13 da matrícula anterior. Campo Grande-MS, 22 de abril de 2025. DOU FÉ: Fabiana Francisca de Mello Silva - Oficial Substituta.**

AV.07-M.86.523

P.248.043-05/08/2026

Procede-se a esta averbação, para constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada, conforme requerimento, firmado em 05 de agosto de 2026, fundamentado no artigo 26, § 7º da Lei 9.514/97, instruído com a intimação feita aos devedores fiduciários **PEDRO HENRIQUE KUZMINSKAS MIYAZAKI DE SOUZA e MARLENE KUZMINSKAS**, já qualificados, e com o comprovante de recolhimento do Imposto de Transmissão-DAM nº 0164318/26-73, no valor de R\$ 8.765,26 (oito mil e setecentos e sessenta e cinco reais e vinte e seis centavos), calculado sobre a avaliação de R\$ 438.263,00 (quatrocentos e trinta e oito mil e duzentos e sessenta e três reais). Emolumentos: R\$ 597,34. FUNJECC Lei 6.183/2023: R\$ 59,73. FUNADEP: R\$ 35,84. ISSQN: R\$ 29,87. FUNDE-PGE: R\$ 23,89. FEADMP/MS: R\$ 59,73. Selo R\$ 27,21. TOTAL: R\$ 833,61. Selo digital **AAE03237-815-RVD**. Campo Grande-MS, 14 de agosto de 2026. **DOU FÉ: Fabiana Francisca de Mello Silva - Oficial Substituta.**

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKK4R-246X8-E2JM5-P2JNM>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento



3º Registro de Imóveis
de Campo Grande - MS

3ª Circunscrição Imobiliária

José Paulo Baltazar Junior - Oficial
Avenida Ministro João Arinos, 453 - Chácara Cachoeira
Telefone (67) 3349-0197 - email: registro@3ricampogrande.com.br

Certifico, que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **86.523**, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Certifico ainda que, pela Lei Estadual nº 2.049 de 16/12/99 publicada no D.O./MS em 17/12/99, a competência para registro do imóvel objeto desta matrícula, passou a ser desta Serventia a partir 03/01/2000. **Observação: Conforme Lei 6.183 de 2023, art 32, §2º Documentos lavrados em outra unidade federativas, será obrigatório o recolhimento integral das parcelas destinadas aos fundos.** Protocolo nº 248043. Emolumentos: R\$38,98. Funjecc (10%): R\$4,10. Funadep (6%): R\$2,46. ISSQN (5%): R\$ 2,05. Funde-PGE (4%): R\$1,64. Feadmp (10%) R\$4,10. Selo: R\$ 2,18. Total: R\$ 57,56. Funjecc (5%): R\$ 2,05. **Selo digital sob nº AMJ00359-308-NOR.**

Campo Grande - MS, **14 de agosto de 2026.**

Oficial / Escrevente Autorizado(a)
Consulte: <http://www.tjms.jus.br/>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SKK4R-246X8-E2JM5-P2JNM>