



Valide aqui
este documento

RTIDÃO DE
FEIRO TEOR

M. 72.267



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficial



[Assinatura]

Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 72.267

Data: 24/03/2022

Ficha: 01

IMÓVEL URBANO: Apartamento nº 201, do Bloco R, localizado no 2º pavimento (1º andar), Tipo A, do condomínio denominado "RESIDENCIAL TERRA DE SANTA CRUZ", situado na Rua Vitória, 5800, nesta cidade de Umuarama-PR; áreas e fração ideal: Área privativa coberta de 44,9500m²; Área comum coberta de 4,8521m²; Área Total Construída de 49,8021m²; Vaga de estacionamento descoberta de 12,0000 m²; Área comum e lazer descoberta de 8,4500m²; Área Total Construída descoberta 20,4500m²; Área real total de 70,2521m²; Fração ideal do solo de 0,003273763; Quota do terreno de 55,5277m². Vaga de Garagem n.º 155. Confrontações: confronta-se pela frente com as áreas externas comuns do condomínio, pelo fundo com parte do hall, escadas e com as áreas externas comuns do condomínio, pela direita com os apartamentos de final 03 de seu respectivo bloco, e pela esquerda com as áreas externas comuns do condomínio. Dito prédio acha-se edificado no Lote nº "A-1", da subdivisão do lote "A", da subdivisão do lote nº 27-Z-25, 27-Z-27 e 27-Z-28-A, da subdivisão dos lotes nº 27-Z-25, 27-Z-27 e 27-Z-28, estes da unificação dos lotes nº s 27-Z-25, 27-Z-27 e 27-Z-28, estes da subdivisão do lote nº 27, da Gleba 12-Jaborandi, Núcleo Cruzeiro, localizado na área de expansão urbana deste Município de Umuarama-PR.

Proprietária: J.A.P. IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Avenida Duque de Caxias, nº 4966, sala 2, Zona 05, nesta cidade de Umuarama-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 31.228.428/0001-10. Registro anterior nº 03 (datado de 08/04/2019) e Registro nº 838 (datado de 24/03/2022), da matrícula nº 65.415, livro 02-RG, desta Serventia. Emolumentos 30,00 VRC= 7,38. Funrejus R\$ 1,84. ISS R\$ 0,1845. Fundep R\$ 0,3690. Selo digital: 1226J.HXqPO.hwJUF-9dMzr.ej7Ej *[Assinatura]*

Av-01/M-72.267- Protocolo nº 243.135, datado de 24 de março de 2022, Livro 01-V. Procede-se a presente averbação para constar que a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do RESIDENCIAL TERRA DE SANTA CRUZ**, acha-se registrada sob nº 26.813, Livro 03-RA, nesta Serventia. Emolumentos: inclusos no referido registro, conforme item 1X, c, da Tabela XIII. Selo: R\$ 5,95. Selo digital: 1226J.HXqPO.hwTUF-9dFIO.ej7EP. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial. Ass.: *[Assinatura]* (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-02/M-72.267

- Protocolo nº 243.135 datado de 24 de março de 2022, no livro 1-V. **COMPRA E VENDA** - Consoante R-782/M-65.415 livro 02-RG; Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS - Programa Casa Fácil Paraná - Apoio ao Crédito Habitacional com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante nº 8.7877.1279505-0 datado de 30/11/2021, firmado pelas partes nesta cidade de Umuarama-PR (fica dispensado o reconhecimento de firma de acordo com o Art. 221, II da Lei 6.015), cujo contrato particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64 e Lei 11977/09; **Transmitente:** J.A.P. IMÓVEIS LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 31.228.428/0001-10, situada na Avenida Duque de Caxias, nº 4966, sala 02, Zona V, nesta cidade de Umuarama-PR, neste ato representada por seu proprietário Sr. GUSTAVO LEMOS MORI UBALDINI, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da CI. RG. nº 9.303.691-3-SSP/PR, inscrito no CPF nº 007.621.699-31, residente na cidade de Maringá-PR. **Adquirente:** **MARCELO SILVA SANTOS**, brasileiro, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, portador da CI. RG. nº 142715236-SSP/PR, inscrito no CPF sob nº 013.687.699-42, solteiro, residente nesta cidade de Umuarama-PR. **Incorporadora/Construtora e Fiadora/Agente Promotor Empreendedor:** LBX S/A, inscrita no CNPJ/MF nº 12.009.120/0001-39, situada na Avenida Arquiteto Nildo Ribeiro da Rocha, nº 580, Loja 01, Jardim Ipanema, na cidade de Maringá-PR, neste ato *[Assinatura]* segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZUGC-4C7EA-LDEZM-9CA9G>

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



onr



Valide aqui
este documento

Verso da Ficha Nº **01 da matrícula nº 72.267 - Lvº. 02 - RG**

representada pelos sócios Sr. GUSTAVO LEMOS MORI UBALDINI, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da CI. RG. nº 9.303.691-3-SSP/PR, inscrito no CPF nº 007.621.699-31, residente na cidade de Maringá-PR. Valor de composição dos recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto do contrato é R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento do imóvel concedido pela CAIXA: R\$ 107.385,66. Valor dos recursos próprios: R\$ 11.725,28. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 4.437,06. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 6.452,00. Valor da aquisição do terreno: R\$ 8.282,62. Valor global de venda do empreendimento: É a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Demais condições vide cópia do instrumento particular arquivado nesta Serventia. ITBI guia nº 5296/2021 recolhida em 07/12/2021 no valor de R\$ 41,41 (valor base de cálculo: R\$ 8.282,62 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 7014/2021 emitida em 08/12/2021, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 21/12/2021 no valor de R\$ 16,57. Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos nº 47807/2021, expedida em 11/12/2021 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro: 1-868874). Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 025753563-06, expedida em 22/12/2021 (válida até 21/04/2022) pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 22/12/2021 (válida até 20/06/2022) pela Secretaria da Receita Federal. Consulta Negativa a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens datada de 22/12/2021; todas em nome da transmitente. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 60,00 VRC= 14,76. Funrejus R\$ 3,70. ISS R\$ 0,3690. Fundep R\$ 0,7380. Selo digital: 1226V.9QqP3.sjH35-9543w.HG2Rr. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcelos).

Av-03/M-72.267

- Protocolo nº 243.135 datado de 24 de março de 2022, no livro 1-V. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Consoante R-783/M-65.415, livro 02-RG; Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS - Programa Casa Fácil Paraná - Apoio ao Crédito Habitacional com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor Fiduciante nº 8.7877.1279505-0 datado de 30/11/2021, firmado pelas partes nesta cidade de Umuarama-PR (fica dispensado o reconhecimento de firma de acordo com o Art. 221, II da Lei 6.015), cujo contrato particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64 e Lei 11977/09; o proprietário - **devedor fiduciante: MARCELO SILVA SANTOS** (já qualificado no av-02 da presente matrícula) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula à **credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por ROVILSON BORGES, brasileiro, casado, economiário, portador da CI. RG. nº 7.172.606-1-SSP/PR, inscrito no CPF nº 031.013.189-80, conforme procuração lavrada às folhas 035 e 036, do Livro 3474-P, em 19/04/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASILIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 041 a 042, do livro 3482-P, em 17/06/2021 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASILIA/DF e substabelecimento lavrado às folhas 021 a 023, do livro 0042-P, em 13/07/2021 no Rocha 1º Tabelionato de Notas de LONDRINA/PR e substabelecimento lavrado às folhas 101 a 105, do Livro 0019-S, 22/07/2021 no 1º Tabelionato de Notas de Umuarama-PR. **O DEVEDOR aliena à CAIXA, o imóvel objeto da presente matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações do contrato, conforme a Lei 9514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. A propriedade fiduciária é constituída com o registro do contrato, tornando o DEVEDOR possuidor direto e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel. Ao DEVEDOR adimplente é assegurado a livre utilização do imóvel em garantia.** Condições do financiamento: Modalidade: aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. Origem dos recursos: FGTS/União. Sistema de amortização: PRICE. Recursos concedidos pela Companhia de Habitação do Paraná - COHAPAR: R\$ 15.000,00. Valor de financiamento para despesas acessórias (custas cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00. Valor total da

segue fls. n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZUGC-4C7EA-LDEZM-9CA9G>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZUGC-4C7EA-LDEZM-9CA9G>

MATRÍCULA Nº **72.267 - Lvº. 02 - RG**

FICHA Nº **02**

dívida (financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias): R\$ 107.385,66. Valor subvenção COHAPAR: R\$ 15.000,00. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 165.000,00. Prazo total: construção/legalização: 20/12/2.022. Amortização: 360. Taxa de juros % (a.a): nominal 5,00; efetiva: 5,1161. Encargos financeiros: de acordo com o item 5. Encargos no período de construção: De acordo com item 5.1.2. Encargos no período de amortização: prestação mensal inicial (a+j): 576,46; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: 23,66; Total: 600,12. Vencimento do primeiro encargo mensal: 04/01/2022. Época de reajuste dos encargos: De acordo com item 5. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Tarifa de Administração: R\$ 4.699,75. Diferencial na taxa de juros: R\$ 13.049,44. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: valor do imóvel é de R\$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil reais), acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a CAIXA o direito de reavaliar o imóvel. Foro: Seção Judiciária da Justiça Federal da localidade do imóvel objeto da garantia. Demais condições vide cópia do referido instrumento particular arquivado nesta Serventia. O devedor declara que tomou conhecimento da vedação legal do art. 36 da Lei nº 11.977/2009, pela qual fica impedida, pelo prazo de quinze anos contados da data do contrato, de promover o remembramento do lote sobre o qual está (será) constituído o imóvel descrito e caracterizado no contrato. Foram apresentadas: Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos nº 47807/2021, expedida em 11/12/2021 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro: 1-868874). Isento de FUNREJUS conforme artigo 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Decreto Judiciário 251/99). Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 025639359-10 expedida em 08/12/2021 (válida até 07/04/2022) pela Secretaria da Receita Estadual do Paraná. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 20/11/2021 (válida até 19/05/2022) pela Secretaria da Receita Federal e Consulta Negativa à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens datada de 22/12/2021; todas em nome do devedor fiduciante. Emolumentos: 60,00 VRC= 14,76. Funrejus R\$ 3,70. ISS R\$ 0,3690. Fundep R\$ 0,7380. Selo digital: 1226V.9QqP3.sjr35-95wka.HG2Rb. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-04/M-72.267- Protocolo nº 269.152 em 24 de julho de 2025, no livro 1-AA. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Consoante Requerimento datado de 27/11/2025, firmado pela Caixa Econômica Federal da cidade de Florianópolis-SC, representada por Milton Fontana (gerente de centralizadora), conforme procuração datada de 19/08/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 3537-P; folhas 054/055), trasladada por certidão em 25/08/2022; substabelecimento de procuração datada de 23/08/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 3537-P; folhas 126/127), trasladada por certidão 25/08/2022; realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, da Lei Federal nº 9.514/97, em cumprimento pelo decurso do prazo de quinze dias da intimação, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante Sr. MARCELO SILVA SANTOS, qualificado na Av-02, da presente matrícula, procede-se a presente averbação conforme estabelece o § 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, para constar que fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, na pessoa da **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, nos termos da Alienação Fiduciária, averbada sob nº 03, mediante prova do recolhimento do ITBI por intermédio da guia nº 5316/2025 recolhido em 30/10/2025, no valor de R\$ 3.480,24 (valor base de cálculo: R\$ 174.012,20 - alíquota 2,00%) e Certidão de Quitação nº 7610/2025, expedida em 24/11/2025, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 14000000012435533-7 recolhida em 22/12/2025, no valor de R\$ 348,02. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 06/01/2026, em nome das partes. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$ 597,21. ISS: R\$ 29,8605. FUNDEP: R\$ 29,8605. Selo: R\$ 8,00. Selo Digital: SFR12.K52wv.CYINr-DImMa.1226a. O referido é

segue no verso

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



onr



Valide aqui
este documento

CONT. FICHA Nº **02**

CNM 079947.2.0072267-63
MATRÍCULA **72.267 - Lv.º 02 - RG**

verdade e dou fé. Umuarama-PR, 06 de janeiro de 2026. aam/tcsl. A Oficial. Ass: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

CERTIDÃO-DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com o original,
composta de 02 ficha(s).
Umuarama-PR, 08 de janeiro de 2026.
O referido é verdade e dou fé.

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.ZJI9P.CjIiv
JaeMb.1226q

<https://selo.funarpen.com.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZUGC-4C7EA-LDEZM-9CA9G>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

