



ERTIDÃO DE
ITEIRO TEOR

Valide aqui
este documento

M. 72.132

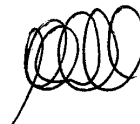


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala



Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 72.132

Data: 24/03/2022

Ficha: 01

IMÓVEL URBANO: Apartamento nº 402, do Bloco I, localizado no 4º pavimento (3º 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 nº 219. Confrontações: confronta-se pela frente com parte do hall, escadas e com as áreas externas comuns do condomínio, pelo fundo com as áreas externas comuns do condomínio, pela direita com os apartamentos de final 04 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.d6qPL.jEtYO-eZopz.ejmPV.

Av-01/M-72.132- 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: 1226V.dYqPL.dTHsl-7lu7b.MIV6r. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos)

Av-02/M-72.132- Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2.022, no livro 1-V. **COMPRA E VENDA** - Consoante R-234/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 Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor nº 8.7877.0767277-9 datado de 03 de fevereiro de 2020, 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 pelo sócio Sr. JOSÉ ANTÔNIO FAVARÃO, brasileiro, casado, portador da CI. RG. nº 802.330-1-SSP/PR, inscrito no CPF nº 143.289.849-34, residente nesta cidade de Umuarama-PR. **Adquirente: Sr. RODRIGO ROCHA BARRETO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, soldador, portador da CI. RG. nº 14.077.482-0-SSP/PR, inscrito no CPF nº 333.972.678-70, residente nesta cidade de Umuarama-PR. **Incorporadora/Construtora e Fiadora/Agente Promotor Empreendedor: LBX CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, 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 representada pelos sócios Sr. GUSTAVO LEMOS MORI UBALDINI, brasileiro, casado, maior, capaz, portador da CI. RG. nº 9.303.691-

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PU7G-ELFJ9-9PL22-J7KN7>

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 72.132 - Lvº. 02 - RG**



3-SSP/PR, inscrito no CPF nº 007.621.699-31, residente na cidade de Maringá-PR e Sr. ALBERTO FLEITH LEMÚCH, brasileiro, solteiro, maior, capaz, portador da CI. RG. nº 9.482.323-4-SSP-PR, inscrito no CPF nº 074.117.799-46, 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\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento do imóvel concedido pela CAIXA: R\$ 103.215,08. Valor dos recursos próprios: R\$ 27.614,93. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 1.007,99. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 3.162,00. 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 637/2020 recolhida em 05/03/2020 no valor de R\$ 41,41 (valor base de cálculo: R\$ 8.282,62 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 810/2020 emitida em 24/03/2020, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 25/03/2020 no valor de R\$ 16,57. Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos nº 11149/2020, expedida em 13/03/2020 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 20/01/2020, com visto do outorgado comprador. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 021648163-83, expedida em 13/03/2020 (válida até 11/07/2020) pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 16/03/2020 (validade 12/09/2020) pela Secretaria da Receita Federal. Consulta Negativa a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 01/04/2020; todas em nome da vendedora. 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: 1226J.d6qPL.jErYO-eZ72d.ejmPb. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos)

Av-03/M-72.132- Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2.022, no livro 1-V. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Consoante R-235/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 Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor nº 8.7877.0767277-9 datado de 03 de fevereiro de 2020, 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: RODRIGO ROCHA BARRETO** (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 JOSIMEIRE ARRIGO, brasileira, solteira, economiária, portadora da CI. RG. nº 9.826.148-6-SSP-PR, inscrita no CPF nº 054.153.409-20, conforme procuração lavrada às folhas 133/134, do livro 3203-P, em 24/05/2016, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 155 à 162, do livro 0054-S, em 25/04/2018, no 1º Tabelionato de Notas de Maringá-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 assegurada a livre utilização do imóvel em garantia.** Condições do financiamento: Modalidade: aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. Origem dos recursos: FGTS. Sistema de amortização: PRICE. Valor de financiamento para despesas acessórias (custas cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00. Valor total da dívida (financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias): R\$ 103.215,08. Valor da garantia fiduciária e do imóvel pra fins de venda em público leilão: R\$ 135.000,00. Prazo total: construção/legalização: 20/12/2.022. Amortização: 360 meses. Taxa de juros % (a.a): nominal 5,00; efetiva: segue fls. n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PU7G-ELFJ9-9PL22-J7KN7>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PU7G-ELFJ9-9PL22-J7KN7>

MATRÍCULA Nº

72.132 - Lvº. 02 - RG

FICHA Nº

02

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 (a+j): 554,08; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: 21,72; Total: 575,80. Vencimento do primeiro encargo mensal: 03/03/2020. Época de reajuste dos encargos: De acordo com item 6.3. 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\$ 2.671,10. Diferencial na taxa de juros: R\$ 18.328,90. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: valor do imóvel é de R\$ 135.000,00 (cento e trinta 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 11149/2020, expedida em 13/03/2020 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 20/01/2020, com visto do devedor fiduciante. Isento de FUNREJUS conforme artigo 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Decreto Judiciário 251/99). Certidão Negativa de Débitos de Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 021693544-35 expedida em 24/03/2020 (válida até 22/07/2020) pela Secretaria de Estado da Fazenda. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 24/03/2020 (válida até 20/09/2020) pela Secretaria da Receita Federal. Relatório de Consulta de Indisponibilidade Negativo expedido em 24/03/2020 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; 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: 1226J.d6qPL.jEYYO-eZfZt.ejmPW. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-04/M-72.132 - Protocolo nº 263.169 datado 08 de novembro de 2024, no livro 1-Z. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora assinado digitalmente em 19/08/2024 pela MMª. Juíza de Direito Substituta Drª. Sandra Lustosa Franco, da 2ª Vara Cível de Umuarama - PROJUDI, extraído do processo nº 0010860.39.2022.8.16.0173 - Cumprimento de Sentença; foi feita a **PENHORA** dos direitos do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA DE SANTA CRUZ (CNPJ nº 46.058.556/0001-30); e como executado: RODRIGO ROCHA BARRETO (CPF nº 333.972.678-70). Valor da causa: R\$ 11.094,46 (onze mil, noventa e quatro reais e quarenta e seis centavos). Funrejus guia nº 14000000011067016-2 recolhida em 21/11/2024 no valor de R\$ 22,19. Emolumentos: 378,00 VRC = R\$ 104,71; Fundep: R\$ 5,2355; Iss: R\$ 2,6177; Selo: R\$ 8,00. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 28 de novembro de 2024. vbco/acqd. Selo digital: SFR12.j5z7v.CI35I-6bzIq.1226q. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-05/M-72.132- Protocolo nº 269.873 em 21 de agosto de 2025, no livro 1-AA. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Consoante Requerimento datado de 10/12/2025, 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. RODRIGO ROCHA BARRETO, 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

segue no verso



Valide aqui
este documento

02

CONT. FICHA Nº

CNM 079947.2.0072132-80

MATRÍCULA **72.132** - **Lyº 02** - **RG**

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 5566/2025 recolhido em 10/11/2025, no valor de R\$ 3.400,00 (valor base de cálculo: R\$ 170.000,00 - alíquota 2,00%) e Certidão de Quitação nº 8132/2025, expedida em 05/12/2025, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 14000000012477793-2 recolhida em 12/01/2026, no valor de R\$ 340,00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 16/01/2026 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.K5fwv.CYINr-8ItMa.1226q. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 16 de janeiro de 2026. aam/tcsl. A Escrevente. Ass: (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com o original,
composta de 02 ficha(s).
Umuarama-PR, 21 de janeiro de 2026.
O referido é verdade e dou fé.

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR12.ZJZ9P.CjIiv
aaIMb.1226q

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PU7G-ELFJ9-9PL22-J7KN7>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



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

