



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE
INTEIRO TEOR

M. 72.110

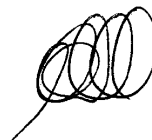


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala



Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 72.110

Data: 24/03/2022

Ficha: 01

IMÓVEL URBANO: Apartamento nº 204, do Bloco H, 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 12,0000m²; 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 230. Confrontações: confronta-se pela frente com parte do hall e com as áreas externas comuns do condomínio, pelo fundo com as áreas externas comuns do condomínio, pela direita com as áreas externas comuns do condomínio, e pela esquerda com os apartamentos de final 02 de seu respectivo bloco. 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: 1226V.dYqPL.dtIsI-7IWTQ.MIV63

Av-01/M-72.110- 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.dtAsI-7Im9e.MIV69. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial. Ass.:

Av-02/M-72.110 - Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2022, no livro 1-V. **COMPRA E VENDA -** Consoante R-689/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 nº 8.7877.1053687-2 datado de 15/03/2021, 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:** Srta. **JESSICA TALIA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, maior, capaz, professora, portadora da CI. RG. nº 136881370-SSP/PR, inscrita no CPF nº 111.722.879-70, residente na cidade de Icaraíma-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 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:

Ass. segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AM58-VN3M7-W4553-EVA24>

CNM 079947.2.0072110-49

onr

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

Verso da Ficha Nº **01 da matrícula nº 72.110 - Lvº. 02 - RG**

[Assinatura]

CNM-079947-2-0072110-49

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\$ 112.013,14. Valor dos recursos próprios: R\$ 31.841,86. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 1.145,00. 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 1428/2021 recolhida em 12/04/2021 no valor de R\$ 41,31 (valor base de cálculo: R\$ 8.262,62 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 2097/2021 emitida em 13/04/2021, ITBI guia complementar nº 2462/2021 recolhida em 16/06/2021 no valor de R\$ 0,10 (valor base de cálculo: R\$ 20,00 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 3605/2021 emitida em 17/06/2021, todas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 18/06/2021 no valor de R\$ 16,57. Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos nº 23756/2021, expedida em 15/06/2021 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 23/02/2021, com visto da outorgada compradora. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 024343449-45, expedida em 15/06/2021 (válida até 13/10/2021) pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 08/05/2021 (validade 04/09/2021) pela Secretaria da Receita Federal. Consulta Negativa a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 12/06/2021; 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\$ 0,7330. Selo digital: 1812265CVAA0000000352921H. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos). *[Assinatura]*

Av-03/M-72.110 - Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2022, no livro 1-V. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Consoante R-690/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 nº 8.7877.1053687-2 datado de 15/03/2021, 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; a proprietária - **devedora fiduciante: JESSICA TALIA DOS SANTOS** (já qualificada no av-02 da presente matrícula) **ALIENARAM 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, maior, capaz, 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 170 e 171, do livro 3425-P, em 27/04/2020, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado às folhas 077 à 092 do livro 0041-P, Protocolo Geral n. 00789/2020, em 25/06/2020, no 1º Tabelionato de Notas de Londrina-PR. **A DEVEDORA 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 a DEVEDORA possuidora direta e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel. À DEVEDORA 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/União. 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\$ 112.013,14. Valor da garantia fiduciária e do imóvel pra fins de venda em público leilão: R\$ 145.000,00. Prazo total: construção/legalização: 20/12/2.022. Amortização: 360 meses. Taxa de juros % (a.a): nominal 7,00; efetiva: 7,2290. Encargos financeiros: de *[Assinatura]* segue fls. n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AMS8-VN3M7-W4553-EVA24>

onr

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9AMS8-VN3M7-W4553-EVA24>

MATRÍCULA Nº

72.110 - Lvº. 02 - RG

FICHA Nº

02



CNM-079947.2.0072110-49

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): 745,22; Tarifa de Administração: R\$ 25,00; Seguro: 22,53; Total: 792,75. Vencimento do primeiro encargo mensal: 12/04/2021. 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\$ 0,00. Diferencial na taxa de juros: R\$ 0,00. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: valor do imóvel é de R\$ 145.000,00 (cento e quarenta 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. A devedora 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 23756/2021, expedida em 15/06/2021 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 23/02/2021, com visto da devedora 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 Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 14/04/2021 (válida até 11/10/2021) pela Secretaria da Receita Federal. Certidão Negativa de Débitos de Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 023957723-31 expedida em 14/04/2021 (válida até 12/08/2021) pela Secretaria de Estado da Fazenda. Relatório de Consulta de Indisponibilidade Negativo expedido em 12/06/2021 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; todas em nome da devedora fiduciante. Emolumentos: 60,00 VRC= 14,76. Funrejus R\$ 3,70. ISS R\$ 0,3690. Fundep R\$ 0,7380. Selo digital: 1812265CVAA0000000353021Y. Umuarama, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-04/M-72.110- Protocolo nº 269.355 em 01 de agosto de 2026, no livro 1-AB. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Consoante Requerimento datado de 13/02/2026, firmado pela Caixa Econômica Federal da cidade de Florianópolis-SC, representada por Milton Fontana (gerente de centralizadora), conforme procuração datada de 27/03/2025, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 3621-P; folhas 100/101), trasladada por certidão em 18/12/2025; substabelecimento de procuração datada de 17/04/2023, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 3623-P; folhas 200/127), trasladada por certidão 18/12/2025; 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 da devedora fiduciante Sra. JESSICA TALIA DOS SANTOS, qualificada 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 157/2026 recolhido em 06/02/2026, no valor de R\$ 3.400,00 (valor base de cálculo: R\$ 170.000,00 - alíquota 2,00%) e Certidão de Quitação nº 822/2026, expedida em 10/02/2026, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 14000000012649516-0 recolhida em 08/03/2026, no valor de R\$ 340,00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 24/02/2026 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.K5wav.jT3DG-P9nIn.1226q. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 05 de março de 2026. ccmds. 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, 05 de março de 2026.
O referido é verdade e dou fé.

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFR11.vJm7P.jE3JF

Jfpla.1226q

Consulte os dados do selo em:
consulta.funarpen.com.br



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