

RUBRICA

[Assinatura]

IMÓVEL

CASA Nº 01 (UM) - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAD-02, com área de 60,00 m², edificada sobre a Data nº 08, da Quadra nº 20, sit. no Jardim das Torres II, Mun. e Com. de Astorga-PR.-

DATA

13/01/2023

MATRÍCULA Nº

16.611

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Astorga - Paraná

Bel. RUTH APARECIDA PINHEIRO MACHADO - Registradora Designada

REGISTRO GERAL

LIVRO 2

FOLHA

Nº 01

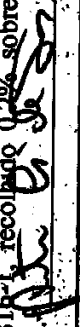
IMÓVEL URBANO: CASA Nº 01 (UM), medindo a área de 60,00 metros quadrados, situada no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAD-02, Jardim das Torres II, Município e Comarca de Astorga, Estado do Paraná, construída em alvenaria de tijolos, destinada a uso residencial, contendo uma sala de televisão, uma cozinha, uma área de serviço, dois quartos e banheiro. Área descoberta de jardim e quintal de 39,80 metros quadrados, que somam 99,80 metros quadrados de área privativa, área de uso comum de 0,20 metros quadrados, equivalente a 0,10% da área total do imóvel, voltada para a Rua Esmeraldo Brites, nº 125, edificada sobre o imóvel denominado Data de Terras sob nº 08 (oito), da Quadra nº 20 (vinte), medindo a área de 200,00 metros quadrados; cuja unidade possui as seguintes divisas e confrontações:- Pela frente confronta-se com a Rua Esmeraldo Brites, numa distância de 4,20 metros; pelo lado esquerdo confronta-se com a área de uso comum numa distância de 0,25 metros, delimitando a esquerda segue confrontando a área de uso comum numa distância de 0,80 metros, delimitando a direita confronta-se com o lote nº 09 e 10 numa distância de 19,75 metros; pelo lado direito confronta-se com a CASA-02 numa distância de 20,00 metros; aos fundos confronta-se com parte do lote nº 12 numa distância de 5,00 metros.- **PROPRIETÁRIA:- LH CONSTRUTORA - EIRELI**, pessoa jurídica, com objeto social de incorporação de empreendimentos imobiliários - construção, reformas e manutenção de edifícios residenciais, comerciais e industriais, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.276.650/0001-74, com sede na Rua Domingos Romanholo, nº 80, CEP: 86601-160, na Cidade de Rolândia/PR.- **REGISTRO ANTERIOR:- R.005 - M.14.437**, com Instituição de Condomínio Registrada sob nº 008 - Lv.2-RG, deste Serviço, em maior porção.- Dou Fé.- Astorga, 13 de janeiro de 2023.- *[Assinatura]* Bel. Ruth Aparecida Pinheiro Machado - Registradora Designada.-

AV.001 - M.16.611 - Prot. nº 73.564 - 06.08.2023.-

Alteração da Razão Social:- Procedo esta averbação, nos termos e por força do requerimento dirigido a este Serviço, datado de Astorga/PR, 31 de julho de 2023, assinado por LUIZ HENRIQUE ALVES DA SILVA na qualidade de procurador da LHAS CONSTRUTORA LTDA, tendo em anexo Instrumento Particular de Alteração Contratual de Sociedade Limitada e comprovante de inscrição Cadastral de CNPJ/MF sob nº 37.276.650/0001-74, para constar a alteração da Razão Social de LH CONSTRUTORA EIRELI, para: LHAS CONSTRUTORA LTDA.- Ficando esta fazendo parte integrante desta matrícula.- **FUNREJUS** isento conforme item 9, alínea b do artigo 1º da Lei nº 12.604, de 02 de julho de 1999, que alterou o artigo 3º da Lei nº 12.216 de 15 de julho de 1998.- Nada Mais.- Dou Fé.- **Emolumentos:-** 60 VRC - R\$14,76.- Astorga, 10 de agosto de 2023. *[Assinatura]* / Artur Cesar de Souza - Registrador.-

R.002 - M.16.611 - Prot. nº 73.565 - 08.08.2023.-

Compra e Venda:- Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, assinado em Jaguapitã/PR, em data de 21 de julho de 2023, devidamente testemunhado, tendo como **TRANSMITENTE:- LHAS CONSTRUTORA LTDA**, inscrita no CNPJ 37.276.650/0001-74, situada na Rua Domingos Rambanholo, nº 80, em Rolândia/PR, com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ, registrada sob NIRE nº 41210877948, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social pelo sócio LUIZ HENRIQUE ALVES DA SILVA, nacionalidade brasileira,

nascido em 29/10/1991, administrador, portador da CNH nº 05743978147, expedida por Órgão de Trânsito/PR em 19/09/2017, e do CPF 086.193.219-60, solteiro, sem vínculo de união estável, residente e domiciliado na Rua Domingos Rambanholo, nº 80, QD.03 LT.09, em Rolândia/PR; e como **ADQUIRENTE:- JOÃO VICTOR PEREIRA GONZAGA**, brasileiro, nascido em 17/06/2001, auxiliar de serviços, portador da Carteira de Identidade nº 14.983.022-7, expedida por SSP/PR em 25/04/2017, e do CPF 132.917.039-36, solteiro, residente e domiciliado na Rua Dezenove de Dezembro, nº 128, Centro, em Astorga/PR.- **VALOR:-** R\$162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento concedido pela Caixa:- R\$129.600,00; Recursos Próprios:- R\$16.100,35; Recursos da Conta Vinculada do FGTS: R\$1.765,65; Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$14.534,00.- **OBJETO DA VENDA:-** O imóvel constante da matrícula retro.- **DEMAIS CONDIÇÕES:-** As do título, ficando uma via arquivada neste Serviço.- **DOCUMENTOS APRESENTADOS:-** Guia de Arrecadação Municipal nº 329/2023, referente ao ITBI, pago 0,5% sobre R\$144.134,00 e 2% sobre R\$17.866,00 em 28/07/2023.- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de João Victor Pereira Gonzaga, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, válida até 01/10/2023, devidamente confirmada via internet em data de 03/08/2023. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de João Victor Pereira Gonzaga. Código de controle da certidão: C4F2.3441.0BFF.6C1C, emitida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, às 09:56:53 do dia 04/04/2023, válida até 01/10/2023, devidamente confirmada via internet em data de 03/08/2023. Certidões Negativas da Receita Estadual, Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Tributos Municipais e Certidão de Ônus deste Serviço. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome de LHAS Construtora LTDA, Código HASH: 086c.3fbf.8f04.0d16.5c33.6a11.8355.af52.d7e8.caae; João Victor Pereira Gonzaga, Código HASH: 40e7.1977.6c6d.6709.0a50.66e9.d9e7.c386.d09b.728a.- **FUNREJUS -** Guia de Recolhimento nº 57362816-1, recolhido 0,2% sobre R\$162.000,00 em 09/08/2023.- **Nada Mais.-** Dou Fé.- **Emolumentos:-** 50% de 4.312 VRC - R\$530,37.- Astorga, 10 de agosto de 2023.  / Artur Cesar de Souza - Registrador.-

R.003 - M.16.611 - Prot. nº 73.565 - 08.08.2023.-

Alienação Fiduciária:- Conforme Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia - Carta de Crédito Individual - CCFGTS - Programa Minha Casa Minha Vida, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, assinado em Jaguapitã/PR, em data de 21 de julho de 2023, devidamente testemunhado, tendo como **DEVEDOR/FIDUCIANTE:- JOÃO VICTOR PEREIRA GONZAGA**, já qualificado no R.002 da matrícula retro; e como **CREDORES/FIDUCIÁRIA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4 em Brasília/DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por AMARILDO MANOEL GOMES, brasileiro, economista, casado, com endereço profissional na Avenida Paraná, nº 210, Centro, Jaguapitã/PR, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.348.523-9-SSP/PR, inscrito no CPF 529.172.909-00, na qualidade de gerente geral de rede, conforme procuração lavrada às folhas 017/018, do Livro 3557-P, em 28 de abril de 2023, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado às folhas 214/217, do Livro 019-S, em 10 de maio de 2023, no 1º Tabelionato de Notas de Apucarana/PR, doravante denominada **CAIXA.- CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:-** Origem dos Recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de imóvel novo; Sistema de Amortização:- Price; Índice de Atualização do Saldo Devedor:- TR; Enquadramento:- SFH; Valor de Venda e Compra e Composição dos Recursos:- O valor destinado ao pagamento da venda e compra do imóvel objeto do contrato é de R\$162.000,00 (cento e sessenta e dois mil reais), composto pela integralização dos valores a seguir: Financiamento concedido pela Caixa:- R\$129.600,00; Recursos Próprios:- R\$16.100,35; Recursos da Conta Vinculada do FGTS: R\$1.765,65; Desconto/Subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$14.534,00.- **Valor de financiamento para despesas acessórias (custas cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do Leiloeiro, se houver:-** Não se aplica; **Valor total da Dívida (Financiamento):-** R\$129.600,00; **Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão:-** R\$162.000,00; **Prazo total (em meses):** 360; **Amortização:** 360; **Taxa de Juros % (a.a.):** Sem desconto: Nominal (a.a.): 8,1600; Efetiva (a.a.): 8,4722; Nominal (a.m.): 0,6778; Efetiva (a.m.): 0,6800; **Com Desconto:** Nominal (a.a.): 5,0000; Efetiva (a.a.): 5,1161; Nominal (a.m.): 0,4159; Efetiva (a.m.): 0,4167; **Com Redutor de 0,5%:** Nominal (a.a.): 4,5000; Efetiva (a.a.): 4,5940; Nominal (a.m.): 0,3743; Efetiva (a.m.): 0,3750; **Taxa de Juros Contratada:-** Nominal (a.a.): 4,5000%; Efetiva (a.a.): 4,5939%; Nominal (a.m.): 0,3743%; Efetiva (a.m.): 0,3750%; **Encargo Mensal Inicial:-** Prestação (a+j): R\$656,66; **Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA:** R\$0 00- **Prêmios de Seguros MTP e DFI:** R\$36 00- **Total:** R\$692 66- **Vencimento do Primeiro Encargo Mensal:-**

RÚSSICA

IMÓVEL

CNM 079806.2.0016611-19
DATA MATRICULAR^o

CASA Nº 01 (UM) - CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FAD-02, com área de 60,00 m², edificada sobre a Data nº 08, da Quadra nº 20, sit. no Jardim das Torres II, Mun. e Com. de Astorga-PR.

13/01/2023

16.611

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Astorga - Paraná

Artur Cesar de Souza - Registrador

REGISTRO GERAL

FOLHA

LIVRO 2

Nº 02



20/08/2023; Reajuste dos Encargos:- De acordo com o item 04; Forma de Pagamento do Encargo Mensal na Data da Contratação:- Débito em conta corrente; Data do Habite-se: 08/09/2022. - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012):- Tarifa de Administração de Contrato Mensal - TA: R\$4,169,79; Diferencial na Taxa de Juros: R\$16.862,10.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:- Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, o DEVEDOR/FIDUCIANTE aliena à CEF, em caráter fiduciário, o imóvel objeto da matrícula retro, nos termos e para os efeitos dos Artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97. - DEMAIS CONDIÇÕES:- As do Título, ficando uma via arquivada neste Serviço.- Foi declarado sob as penas da Lei que o DEVEDOR/FIDUCIANTE está desvinculado da Previdência Social, conforme consta no aludido contrato.- FUNREJUS isento conforme item 13 da Instrução Normativa nº 02/99 do Funrejus.- Nada Mais.- Dou Fé.- Emolumentos:- 50% de 50% de 4.312 VRC - R\$265,18.- Astorga, 10 de agosto de 2023.- *Artur Cesar de Souza* / Artur Cesar de Souza - Registrador.-

AV.004 - M.16.611 - 28.10.2025.-

Procedo a presente averbação ex officio para constar que, tendo em vista a anexação do acervo do 1º Registro de Imóveis de Astorga, ao acervo do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Astorga, o imóvel objeto da presente matrícula passou a ter a seguinte numeração: MATRÍCULA Nº 36.906, livro 02 de Registro Geral, deste Serviço Registral. Nada Mais.- Dou Fé.- Emolumentos: Nihil.- Astorga, 28 de outubro de 2025.- *Luan Henrique Basilihi Berton* / Luan Henrique Basilihi Berton - Escrevente Substituto.-

AV.005 - M.36.906 - Prot. nº 75.592 - 27.01.2025.-

Cancelamento:- Conforme requerimento datado de FLORIANÓPOLIS/SC, 08 de agosto de 2025, devidamente assinado por MILTON FONTANA, na qualidade de representante da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, procedo esta averbação para constar o cancelamento do ônus objeto do R.003 da matrícula retro.- FUNREJUS isento conforme item 4, alínea b do artigo 1º da Lei nº 12.604, de 02 de julho de 1999, que altera o artigo 3º da Lei nº 12.216 de 15 de julho de 1998.- Nada Mais.- Dou Fé.- Emolumentos:- 630 VRC - R\$174,51.- Astorga, 28 de outubro de 2025.- *Luan Henrique Basilihi Berton* / Luan Henrique Basilihi Berton - Escrevente Substituto.-

R.006 - M.36.906 - Prot. nº 75.592 - 27.01.2025.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:- Conforme requerimento datado de FLORIANÓPOLIS/SC, 08 de agosto de 2025, devidamente assinado por MILTON FONTANA, na qualidade de representante da CAIXA ECONOMICA FEDERAL, instruído com prova da intimação, bem como da certidão do decurso do prazo, sem purgação da mora, procedo esta averbação para constar que em face ao inadimplemento de JOÃO VICTOR PEREIRA GONZAGA, devidamente qualificada no R.003 da matrícula retro, e consolidada a propriedade do imóvel objeto da referida matrícula, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA

FEDERAL, retro qualificada no R.003 da referida matrícula.- Avaliado para fins de efeitos fiscais em R\$165.472,78 (cento e sessenta e cinco mil quatrocentos e setenta e dois reais e setenta e oito centavos), conforme Guia de Recolhimento nº 298/2025, referente ao ITBI, pago em 30/07/2025.- Certidão Negativa de Débitos nº 6277/2025, expedida pela Prefeitura Municipal de Astorga/PR, em 28/10/2025.- Relatórios de Consultas de Indisponibilidade arquivada neste Serviço Registral.- FUNREJUS - Guia de Recolhimento nº 71630987-7, recolhido 0,2% sobre R\$165.472,78 em 24/10/2025.- OBSERVAÇÃO:- Por força do disposto no artigo nº 26 da Lei nº 9.514/97, o imóvel objeto da matrícula retro deverá ser oferecido em públicos leilões.- EMOLUMENTOS:- 50% de 4.312 VRC - R\$597,21.- Nada Mais.- Dou Fé.- Astorga, 28 de outubro de 2025.- *Luan Henrique Basilichi Berton* / Luan Henrique Basilichi Berton - Escrevente Substituto.-



A presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste Serviço de Registro de Imóveis - art. 19, §1º, Lei nº 6.015 de 31/12/1973. Astorga, 28 de Outubro de 2025.

Mário Lucio Garcez Calil - Registrador

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ASTORGA/PR

Rua João Nelson Arcipretti, nº 192, Centro - CEP: 86730-000 - Astorga/Pr

Mário Lucio Garcez Calil - Registrador

Kassius Marqueto - Escrevente Substituto

Luan Henrique Basilichi Berton - Escrevente Substituto