



Valide aqui
este documento



Serviço Registral de Imóveis
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Horário - 08h 30 as 17:00h
Bel. Hermas Eurides Brandão Junior
Agente Delegado



CERTIDÃO

Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba
REGISTRO DE IMÓVEIS
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Hermas Eurides Brandão Junior
OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO GERAL

Ficha
38.492/01

Matrícula nº 38.492

Rúbrica

IMÓVEL: Fração ideal do solo equivalente a 0,333333 que corresponderá a **UNIDADE 03** integrante do Condomínio Horizontal a denominar-se **RESIDENCIAL GUADALUPE 386**, situado na **Avenida Nossa Senhora de Guadalupe, nº 386**, no **Bairro Santa Terezinha**, nesta Cidade de **Fazenda Rio Grande**, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de **Fazenda Rio Grande-Paraná**, será constituída pela **residência nº 03**, número predial **386 - 03**, da **Avenida Nossa Senhora de Guadalupe**, de acesso independente pela **Avenida Nossa Senhora de Guadalupe**, sendo a terceira unidade da esquerda para a direita, de quem da **Avenida Nossa Senhora de Guadalupe**, olha o conjunto; confrontando do lado esquerdo com a **casa 02**, do lado direito com o **lote nº 02R** e nos fundos com o **lote nº 02S**; terá área total construída de **54,00 m²** no pavimento térreo; ocupará no solo a área de implantação de **54,00 m²**, que somada a área não construída de uso exclusivo de **66,00 m²**, localizada na frente e nos fundos da unidade, destinada a jardim e quintal; seja **120,00 m²** do terreno, conforme projeto aprovado. Condomínio este que será construído sobre o Lote de terreno sob **nº 02Q (dois Q)**, com área total de **360,00 metros quadrados**, oriundo da subdivisão do **lote nº 02** com **23.253,74 m²**.

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 043.018.0240.001.

PROPRIETÁRIA: **LEADER SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Travessa Rafael Francisco Greca, nº 50, conj. 61, no Bairro Água Verde, na Cidade de Curitiba-PR e inscrita no CNPJ/MF nº 07.091.736/0001-61.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 4 da Matrícula nº 22.817 desta Serventia.

O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 22 de janeiro de 2014.(a)
ANA CHRISTINA FREITAS QUEIROZ BRANDÃO - Escrevente
Substituto do Registro de Imóveis) dfr.

Av-1 - Matrícula nº 38.492 - Protocolo nº 58.428 datado de 30/12/2013 - AFETAÇÃO. Consoante Requerimento de 10 de outubro de 2013, devidamente assinado e com firma reconhecida, **LEADER SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME**, já qualificada, vem constituir sobre a fração ideal que corresponderá a Unidade 03 constante da presente matrícula e a incorporação devidamente registrada no **R-4** da Matrícula nº 22.817 desta Serventia, à adesão ao **RET - Regime Especial de Tributação** instituído pela Lei 10.931/2004 e Instrução Normativa RFB nº 934/2009 da Receita Federal aplicável às construções de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e conforme disposto no Artigo 30-A e 31-A até 31-E da Lei 4.591/64 e legislação aplicada, conforme **Av-6/M-22.817** desta Serventia. **Dispensada da emissão da DOI.** **FUNREJUS** não incidente, conforme art 3º, VII, b, 9 e 17 da Lei nº 12.604, de 02/07/1999. Custas: 15 VRC = R\$-2,12 (Custas Reduzidas conforme artigo 43, inciso I da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009). O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 24 de janeiro de 2014.(a)
ANA CHRISTINA FREITAS QUEIROZ BRANDÃO - Escrevente
Substituto do Registro de Imóveis) dfr.

Av-2 - Matrícula nº 38.492 - Protocolo nº 61.575 datado de 26/05/2014 - CONCLUSÃO DA OBRA. AVERBA-SE a **CONCLUSÃO DA OBRA** da **UNIDADE nº 03 (três)**, conforme **Av-7** da **Matrícula nº 22.817**. Apresentaram Guias de Recolhimento dos **FUNREJUS nº 89606-7** no valor de R\$ 124,54 - Valor da Construção R\$ 62.269,02 conforme CUB do mês). Custas: Nihil. O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 02 de junho de 2014.(a)
(Bel.DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Oficial Substituto do Registro de Imóveis).

R-3 - Matrícula nº 38.492 - Protocolo nº 69.418 datado de 26/02/2015 - COMPRA E VENDA. Consoante Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH - Com Utilização do FGTS do(s) Devedor(es) - nº 8.4444.0837806-0, com caráter de Escritura Pública, na forma da lei, firmado na Cidade de Curitiba-PR, em 23 de fevereiro de 2015, ficando uma via digitalizada nesta Serventia, **LEADER SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA ME**, já qualificada, vendeu a **LEANDRO LUIS DE CASTRO**

SEGUE NO VERSO

Matrícula nº
38.492

Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



276.850

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FL87E-3KF8D-6HC3L-JYHEJ>



Valide aqui
este documento



Serviço Registral de Imóveis
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Horário - 08h 30 as 17:00h
Bel. Hermas Eurides Brandão Junior
Agente Delegado



CERTIDÃO

CONTINUAÇÃO

FERREIRA DE ALMEIDA, brasileiro, solteiro, operador de manufatura, portador da CI nº 8.719.042-0-SSP/PR e do CPF/MF nº 050.555.569-78, residente e domiciliado na Rua Francisco Barbosa, nº 134, no Bairro Pinheirinho, na Cidade de Curitiba-PR, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo preço de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), pagos da seguinte forma: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais); Desconto concedido pelo FGTS/União (complemento): R\$ 5.854,00 (cinco mil oitocentos e cinquenta e quatro reais); Recursos próprios: R\$ 14.450,78 (quatorze mil quatrocentos e cinquenta e sete e oito centavos); Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$ 5.695,22 (cinco mil seiscentos e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos). Condições: as do Contrato. **FUNREJUS** não incide, conforme artigo 3º, VII, b, 14 da Lei nº 12.216/98 com as modificações da Lei 12.604/99. Apresentaram a Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros nº 259412014-88888736, válida até 13/04/2015 e a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, código de controle da certidão: 1359.7876.6B0B.2CFD, válida até 29/03/2015, emitidas pela internet e devidamente validadas por esta Serventia. Consta do instrumento ora em registro que foram apresentadas as Certidões de Feitos Ajuizados atendendo ao contido no **Ofício-Circular nº 244/05-CG e Provimto nº 165. DOI emitida por esta Serventia**. (ITBI Guia nº 00955/2015 pago sobre R\$ 130.000,00). Fazenda Rio Grande, 13 de março de 2015.(a)

(Bel. DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Escrevente Substituto do

Registro de Imóveis)njc.

R-4 - Matrícula nº 38.492 - Protocolo nº 69.418 datado de 26/02/2015 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Consoante Contrato de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no Sistema Financeiro de Habitação - Carta de Crédito Individual FGTS/Programa Minha Casa Minha Vida - CCFGTS/PMCMV - SFH - Com Utilização do FGTS do(s) Devedor(es) - nº 8.4444.0837806-0, com caráter de Escritura Pública, na forma da lei, firmado na Cidade de Curitiba-PR, em 23 de fevereiro de 2015, ficando uma via digitalizada nesta Serventia, **COMPRADOR(ES)/DEVEDOR(ES)/FIDUCIANTE(S): LEANDRO LUIS DE CASTRO FERREIRA DE ALMEIDA**, já qualificado; **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04; **ORIGEM DOS RECURSOS: FGTS/UNIÃO. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP-TABELA PRICE. VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS (CUSTAS CARTÓRIAS: REGISTRO E ITBI): R\$ 0,00 (zero de reais). VALOR TOTAL DA DÍVIDA (FINANCIAMENTO + DESPESAS ACESSÓRIAS): R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais). VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais). PRAZO TOTAL (MESES): 360. TAXA DE JUROS(%) a.a: SEM DESCONTO - Nominal: 7.16. Efetiva: 7.3997. COM DESCONTO - Nominal: 5.00. Efetiva: 5.1162. REDUTOR 0,5% FGTS - Nominal: 4.50. Efetiva: 4.5940. TAXA DE JUROS CONTRATADA: Nominal: 4.5000%a.a. Efetiva: 4.5939%a.a. ENCARGO MENSAL INICIAL: PRESTAÇÃO (A+J): R\$ 526,95 (quinhentos e vinte e seis reais e noventa e cinco centavos); TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: R\$ 0,00 (zero de reais); FGHAB: R\$ 10,74 (dez reais e setenta e quatro centavos). TOTAL: R\$ 537,69 (quinhentos e trinta e sete reais e sessenta e nove centavos). VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL: 23/03/2015. 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(a) DEVEDOR(ES)/ FIDUCIANTE(S) ALIENA(M) à CEF, em caráter FIDUCIÁRIO, o imóvel constante da presente matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97. Com demais cláusulas e condições constante do Contrato. **FUNREJUS** não incide, conforme art. 3º, VII, b, 11 da Lei nº 12.604, de 02/07/1999. Custas: 2.156 VRC = R\$ 360,05 (Custas Reduzidas conforme artigo 43, inciso II da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009). O referido é verdade e dou fé. Fazenda Rio Grande, 13 de março de 2015.(a) (Bel. DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS - Escrevente Substituto do Registro de Imóveis)njc.**

Av-5/M-38.492 - Protocolo nº 216.547 datado de 01/12/2025 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. -----

Título: Requerimento datado de 01 de dezembro de 2025 e Certidão Não Pagamento Pós SEQUE

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FL87E-3KF8D-6HC3L-JYHEJ>



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



276.850

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



Serviço Registral de Imóveis
Comarca da Região Metropolitana de Curitiba
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Horário - 08h 30 as 17:00h
Bel. Hermas Eurides Brandão Junior
Agente Delegado



CERTIDÃO

Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba
REGISTRO DE IMÓVEIS
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNS: 08197-6
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Hermas Eurides Brandão Junior
AGENTE DELEGADO

REGISTRO GERAL

Ficha
38.492/ 02

Matricula nº 38.492

CNM: 081976.2.0038492-27

Rúbrica

Edital, datada de 06 de agosto de 2025, que ficam digitalizados nesta Serventia. -----

Averbar: que fica consolidada a propriedade do imóvel constante da presente matrícula, em nome da credora: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEE**, já qualificada.-----

FUNREJUS: nº 12416117-6 paga no valor de R\$ 319,14 em 22/12/2025.-----

ITBI: Guia nº 5156/2025 sobre o valor de R\$ 159.569,15, no valor de R\$ 3.989,23 em 25/11/2025.-----

Emitida a DOI (SRFB).-----

Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 597,21. **Fundep** R\$ 29,86. **Iss** R\$ 29,86. **Selo Furnapen** R\$ 8,00. **Número do Selo** SFRJ2.J5oUv.dT4YM-Xh5JJ.F464q. O referido é verdade e dou fê. **Fazenda Rio Grande, 07 de janeiro de 2026.(a)**
(Bel. HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR - Agente Delegado)gb.

CERTIFICO E DOU FÊ QUE A PRESENTE É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL ARQUIVADO NESTA SERVENTIA. **CERTIFICO** AINDA, que a presente certidão retrata a situação jurídica do imóvel objeto desta matrícula, cf. art. 19 § 9º da Lei 6.015/73.

Fazenda Rio Grande, 07 de janeiro de 2026
-Bel. HERMAS EURIDES BRANDÃO JUNIOR-
Agente Delegado
-Bel. DENILSON LUIZ NEGRÃO DIAS-
Escrevente Substituto (Port.09/99)
-GIOVANA TAIS LEMOS DACRUZ-
Escrevente Substituta (Port.45/17)
-FLAVIA FERNANDA DE OLIVEIRA ARAUJO-
Escrevente Indicada (Port.12/21)
-ANA CHRISTINA FREITAS QUEIROZ BRANDÃO-
Escrevente Substituta (Port.21/21)
-CAROLINE CANDIOTO PINHOLLI-
Escrevente Indicada (Port.38/23)

Furnapen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRILJFUP.dT4YM-qh2JJ.F464q, Controle:SFRILJFUP.dT4YM-qh2JJ.F464q
Consulte a autenticidade deste selo em <http://funarpen.com.br>
CERTIFICO E DOU FÊ, que a presente certidão, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e Art. 582, Parágrafo único do C.N. da CGJ/PR. Retrata a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição.
VÁLIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.
Assinado digitalmente por: FLAVIA FERNANDA DE OLIVEIRA ARAUJO
CPF: 083.868.529-33.
Data/hora: 13/01/2026 14:01:59

Matricula nº
38.492

SEGUIE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FL87E-3KF8D-6HC3L-JYHEJ>



Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



276.850

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

