



Valide aqui
este documento

CERTIDÃO DE
INTEIRO TEOR

M. 72.016



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 72.016

Data: 24/03/2022

Ficha: 01

IMÓVEL URBANO: Apartamento nº 302, do Bloco B, localizado no 3º pavimento (2º andar), Tipo B, do condomínio denominado "**RESIDENCIAL TERRA DE SANTA CRUZ**", situado na Rua Vitória nº 5800, nesta cidade de Umuarama-PR; áreas e fração ideal: Área privativa coberta de 45,7300m²; Área comum coberta de 4,9341m²; Área Total Construída de 50,6641m²; Vaga de estacionamento descoberta de 12,0000m²; Área comum e lazer descoberta de 8,5929m²; Área Total Construída descoberta 20,5929m²; Área real total de 71,2569m²; Fração ideal do solo de 0,003329094; Quota do terreno de 56,4662m². Vaga de Garagem nº 24. Confrontações: pela frente com as áreas externas comuns do condomínio, pelo fundo com os apartamentos de final 04 de seu respectivo bloco, pela direita com parte do hall, escadas e com as áreas externas comuns do condomínio, 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.d7qPL.rEbYO-IZ2TV.ejuPT. *[Assinatura]*

Av-01/M-72.016- 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.dtWsl-7IwjG.MIV6X. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos) *[Assinatura]*

Av-02/M-72.016 - Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2022, no livro 1-V. **COMPRA E VENDA** - Consoante R-285/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 dos Devedores nº 8.7877.0769788-7 datado de 14 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. **Adquirentes:** Sr. **FERNANDO PEREIRA LAVAGNINI DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, agente administrativo, portador da CI. RG. nº 10727685-8-SESP-PR, inscrito no CPF nº 073.064.809-52, residente nesta cidade de Umuarama-PR; e Srta. **LUANA GABRIELA DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, capaz, portadora da CI. RG. nº 129577860-SSP-PR, inscrita no CPF nº 105.516.839-70, 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 *[Assinatura]*

Assigne no verso

CNM 079947.2.0072016-40

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFWT6-UPXFJ-F5V6N-64FVG>

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 **72.016 - Lvº. 02 - RG**

[Assinatura]

CNM-079947-2-0072016-40

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 e Sr. ALBERTO FLEITH LEMUCH, 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 da composição dos recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto do contrato é R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento do imóvel concedido pela CAIXA: R\$ 122.400,00. Valor dos recursos próprios: R\$ 21.967,34. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 6.342,66. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 2.290,00. Valor da aquisição do terreno: R\$ 8.422,61. 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 662/2020 recolhida em 05/03/2020 no valor de R\$ 42,11 (valor base de cálculo: R\$ 8.422,61 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 852/2020 emitida em 26/03/2020, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 25/03/2020 no valor de R\$ 16,85. 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 dos outorgados compradores. 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.d7qPL.rEsYO-IZ7QF.ejuPw. Umuarama, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos) *[Assinatura]*

Av-03/M-72.016 - Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2022, no livro 1-V. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Consoante R-286/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 dos Devedores nº 8.7877.0769788-7 datado de 14 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; os proprietários - **devedores fiduciários: FERNANDO PEREIRA LAVAGNINI DOS SANTOS e LUANA GABRIELA DE SOUZA** (já qualificados 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. **Os DEVEDORES alienam 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 os DEVEDORES possuidores diretos e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel. Aos DEVEDORES adimplentes 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 *[Assinatura]*

[Assinatura]

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFWT6-UPXFJ-F5V6N-64FVG>

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/RFWT6-UPXFJ-F5V6N-64FVG>

MATRÍCULA Nº

72.016 - Lvº. 02 - RG

FICHA Nº

02

CNM 079947.2.0072016-40

acessórias (custas cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00. Valor total da dívida (financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias): R\$ 122.400,00. Valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 153.000,00. Prazo total: construção/legalização: 20/12/2.022. Amortização: 360 meses. Taxa de juros % (a.a): nominal 6,5000; efetiva: 6,6971. 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): 773,65; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: 23,41; Total: 797,06. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/03/2020. 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\$ 4.657,04. Diferencial na taxa de juros: R\$ 3.842,82. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: valor do imóvel é de R\$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três 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. Os devedores declaram que tomaram 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 dos devedores fiduciários. Isento de FUNREJUS conforme artigo 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Decreto Judiciário 251/99). Certidões Negativas de Débitos de Tributários e de Dívida Ativa Estadual nºs 021701046-73 e 021701050-96 expedidas em 25/03/2020 (válida até 23/07/2020) pela Secretaria de Estado da Fazenda. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedidas via internet em 07 e 11/02/2020 (válidas até 05 e 09/08/2.020) pela Secretaria da Receita Federal. Relatórios de Consulta de Indisponibilidade Negativos expedidos em 27/03/2020 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; todas em nome dos devedores fiduciários. Emolumentos: 60,00 VRC= 14,76. Funrejus R\$ 3,70. ISS R\$ 0,3690. Fundep R\$ 0,7380. Selo digital: 1226J.d7qPL.rE4YO-IZheI.ejuPd. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-04/M-72.016- Protocolo nº 269.569 em 08 de agosto de 2025, no livro 1-AA. **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 18/03/2025; 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 dos devedores fiduciários Sr. **FERNANDO PEREIRA LAVAGNINI DOS SANTOS e LUANA GABRIELA DE SOUZA**, qualificados 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 153/2026 recolhido em 06/02/2026, no valor de R\$ 3.460,00 (valor base de cálculo: R\$ 173.000,00 - alíquota 2,00%) e Certidão de Quitação nº 824/2026, expedida em 10/02/2026, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 14000000012649546-2

segue no verso

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

02

CONT. FICHA Nº

CNM 079947.2.0072016-40

MATRÍCULA 72.016 - Lvº. 02 - RG

recolhida em 05/03/2026, no valor de R\$ 346,00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 05/03/2026 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.K5Kav.jT3DG-t9WIn.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

SFR12.vJM7P.jE3JF

kfWla.1226q

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



CNM-079947.2.0072016-40

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FEWT6-UPXFJ-F5V6N-64FVG>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

