



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Arapongas

Paraná

Matricula nº 51.298

CNS: 08.019-2

Ficha nº 01

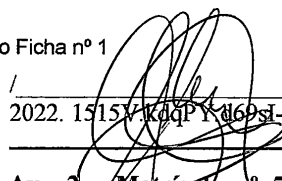
12 de Dezembro de 2022

IMÓVEL URBANO: Lote de terras sob o nº 32, da Quadra 16, situado no loteamento denominado Bem Viver Arapongas 2, na Estrada da Aliança, Gleba Patrimônio Arapongas, nesta cidade e Comarca de Arapongas, com a área de 160,00m², com as seguintes divisas e confrontações: Frente com a Rua Maçarico-Grande-De-Perna-Amarela com distância de 8,00 m; Lado direito com o Lote nº 33, com distância de 20,00 m; Lado esquerdo com o com o lote nº 31, com a distância de 20,00 m; fundo com o lote nº 17, com a distância de 8,00 m. Registro anterior: R-05/M. 6.944 de 11/12/2020, desta serventia. **PROPRIETÁRIOS:** **I) GONÇALVES RISSATO JUNIOR**, brasileiro, agricultor, portador da carteira de identidade RG nº. 3.996.768-5-PR e CPF nº. 692.168.009-68, casado sob o regime de Comunhão Parcial de bens em 18/02/1993 com **ROSIMEIRE CONCEIÇÃO MANUEIRA RISSATO**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 1.963.166-4-PR e CPF nº. 900.223.789-87, residentes e domiciliados na Rua Flamingos, nº.512, Apto. nº.8, em Arapongas-PR; **II) CHARLES JEAN RISSATO**, brasileiro, médico, portador da carteira de identidade RG nº. 5.539.766-0-PR e CPF nº. 003.951.069-74, casado sob o regime de Comunhão Parcial de bens em 01/11/2000 com **ELAINE LEILA GARBIM RISSATO**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº. 6.199.711-3-PR e CPF nº. 021.648.359-05, residentes e domiciliados na Rua Salmo Alves da Silva, nº.150, Esperança, em Londrina/PR. Dou fé. Protocolo nº 143.858, em 21/10/2022. O Oficial /  / (Diego Franco Noronha). 1515J.2qqPk.ztLYe-4zM9H.ejaaU

Av.-1 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 143.858 em 21/10/2022 - Nos termos do requerimento datado de 03/10/2022 e demais documentos autuados e arquivados em pasta apropriada referente ao processo do loteamento acima citado, instruído de relação eletrônica de cadastros imobiliários (Identificador: CON35001-019-ZYLCXNADIJAGIMV-6), emitido eletronicamente aos 20/10/2022, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a **inscrição municipal nº. 01.02.0716.0322** e o **cadastro imobiliário nº. 87994836**, FUNREJUS no valor de R\$ 9,6862, conforme disposto no artigo 3º, inciso XXV da Lei Estadual nº 12.216/98 incluída pela Lei Estadual nº 18.415/14. Custas: 157,50 VRC=R\$ 38,74. ISSQN: R\$ 0,9686, FUNDEP: R\$ 1,9372. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Substituto

Continua no verso.



/  / (Alan Denis Pereira Silvio). Arapongas, 12 de dezembro de 2022. 1515J.J8qPD.fZHUF-d2KfY.ejyKG

Av. -2 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 146.030 em 10/03/2023- Nos termos do requerimento datado de 22/02/2023 e demais documentos, elencados no artigo 32 e 68, parágrafo 2º da Lei Federal nº 4.591/1964, digitalizados no protocolo nº 145.481 e arquivados em pasta apropriada nesta serventia, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi submetido ao regime de **INCORPORACÃO IMOBILIÁRIA** para a implantação do empreendimento denominado “**BEM VIVER ARAPONGAS 2**”, conforme registro nº 13 da matrícula nº 6.944 desta serventia, destinando-se a construção de uma casa isolada com 43,85m² com as seguintes dependências: sala, banheiro, cozinha/área de serviço, 2 (dois) dormitórios e circulação entre os dormitórios e uma vaga de garagem descoberta para veículo de passeio, tendo como INCORPORADORA a PACAEMBU ARAPONGAS 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 43.256.227/0001-05, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, Sala 50, Centro, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo. O empreendimento “**BEM VIVER ARAPONGAS 2**”, está enquadrado no programa “**CASA VERDE E AMARELA**”, bem como está submetido ao “**REGIME DE AFETAÇÃO**”, nos termos do artigo 31-A e seguintes da Lei Federal nº 4.591/1964, conforme averbação nº 14 da matrícula nº 6.944 desta serventia. Não sujeito ao recolhimento do FUNREJUS, bem como pagamento de emolumentos, taxas (FUNDEP) e ISSQN, uma vez que, os registros e averbações ora efetuados são considerados atos registrares únicos, observado o disposto nos artigos 68, parágrafo 4º da Lei Federal nº 4.591/1964 e 237-A, parágrafo 2º da Lei Federal nº 6.015/1973. O referido é verdade e dou fé. O Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 13 de março de 2023. 1515J.J8qPD.fZHUF-d2KfY.ejyKG

AV-3 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 151.103 em 21/12/2023 - Nos termos do contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram **PACAEMBU ARAPONGAS 2 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 43.256.227/0001-05, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, Sala 50, Centro, na cidade de Bauru, Estado de São Paulo, ora denominada como **DEVEDORA** e Caixa Econômica Federal, com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, datado de 14/12/2023, com fulcro no artigo 237-A da Lei Federal nº 6.015/1973, procedo a presente averbação para constar que, os proprietários **GONÇALVES RISSATO JUNIOR casado com**

Continua na ficha nº 2.



**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Arapongas

Paraná

CNM 080192.2.0051298-40

Matrícula nº 51.298

CNS: 08.019-2

Ficha nº 02

12 de Dezembro de 2022

ROSIMEIRE CONCEIÇÃO MANUEIRA RISSATO e CHARLES JEAN RISSATO casado com **ELAINE LEILA GARBIM RISSATO**, todos já qualificados, **HIPOTECARAM** o imóvel objeto desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ nº. 00.360.305 /0001-04 com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Bloco G, Lotes 3/4, em Brasília, Distrito Federal, conforme registro da referida garantia real inscrita sob o nº 17 da matrícula nº 6.944, na qual houve o registro do parcelamento do solo urbano na modalidade de loteamento devidamente inscrito na matrícula supracitada (Registro nº 08), dando origem a matrícula deste imóvel, constando no registro e no título acima citado, demais cláusulas e condições descritas. Não sujeito ao recolhimento do FUNREJUS, bem como pagamento de emolumentos, taxas (FUNDEP) e ISSQN, uma vez que, os registros e averbações ora efetuados são considerados atos registrares únicos já pagos no registro da garantia real inscrita na matrícula de origem acima citada, observado o disposto no artigo 237-A, parágrafo 2º da Lei Federal nº 6.015/1973. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Substituto / (Alan Denis Pereira Silvio). Arapongas, 19 de janeiro de 2024. SFR11.Z.MzP.4PjJ-TDoe6.1515q

Av.-4 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 154.818 em 09/07/2024- Nos termos do 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 - recursos do FGTS - MCMV Cidades Emendas, datado de 27/06/2024, procedo a presente averbação para constar a **liberação parcial da Hipoteca constante do R-17/M.6.944, incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula averbada sob nº 3/M.51.298**, conforme Cláusula 1ª, Item 1.4, do referido contrato. FUNREJUS no valor de R\$ 5,54, conforme Lei 18.415/14. Custas: 80,00 VRC=R\$ 22,16, ISS: R\$ 0,5540, FUNDEP: R\$ 1,1080. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Substituto / (Alan Denis Pereira Silvio). Arapongas, 23 de julho de 2024. SFR11.4F4x7.m4wz-2CJO.1515q

R.-5 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 154.818 em 09/07/2024- Nos termos do contrato de

Continua no verso.



compra e venda de terreno referido no Av-4 supra, os proprietários **I) - CHARLES JEAN RISSATO** e sua mulher **ELAINE LEILA GARBIM RISSATO**, já qualificados e **II) - GONÇALVES RISSATO JUNIOR** e sua mulher **ROSIMEIRE CONCEIÇÃO MANUEIRA RISSATO**, ambos já qualificados, **venderam** o mesmo à **LUCAS GOMES GUERREIRO**, brasileiro, solteiro, auxiliar geral, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº. 07851297103, expedida por Órgão de Trânsito/PR em 01/08/2023 e inscrito no CPF nº. 078.746.979-36, residente e domiciliado na Rua Arara Pitanga, nº.61, Jardim Bandeirantes, em Arapongas-PR; valor destinado a aquisição do imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R\$ 194.200,00 (cento e noventa e quatro mil e duzentos reais), composto pela integralização dos valores abaixo: financiamento concedido pela **CREDORA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrito no CNPJ nº. 00.360.305/0001-04: valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 155.360,00 (cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e sessenta reais); valor dos recursos próprios: R\$ 25.992,00 (vinte e cinco mil e novecentos e noventa e dois reais); valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 12.848,00 (doze mil e oitocentos e quarenta e oito reais); valor da compra e venda do terreno é de R\$ 10.924,67 (dez mil e novecentos e vinte e quatro reais e sessenta e sete centavos). Valor Global de Venda é a soma de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Destinação dos recursos da operação: Os recursos descritos destinados à construção, serão creditados em parcelas mensais na proporção do andamento das obras em conta vinculada ao empreendimento. **Construtora e Fiadora: Pacaembu Construtora S.A**, situada na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, Centro, em Bauru-SP, inscrita no CNPJ 96.298.013/0001-68. **Entidade Organizadora e Fiadora: Pacaembu Arapongas 2 - Empreendimento Imobiliário LTDA**, com sede na Rua Sete de Setembro, quadra 11-17, sala 36, Centro, em Bauru-SP. inscrita no CNPJ 43.256.227/0001-05. GR-ITBI nº. 2018/2024, no valor de R\$ 1.553,60 (um mil e quinhentos e cinquenta e três reais e sessenta centavos), recolhido na data de 03/07/2024, conforme certidão comprobatória emitida eletronicamente pela Secretaria de Finanças - Departamento de Tributação, datada de 11/07/2024. Dispensadas a apresentação e descrição neste ato registral das certidões fiscais federais, estaduais e municipais, conforme determinação disposta no acordo extraído do procedimento de controle administrativo (PCA) nº 0001611-12.2023.2.00.0000 em trâmite no Conselho Nacional de Justiça - CNJ, conforme decisão monocrática aos 18/10/2023, pelo MM. Conselheiro Relator, Exmo. Sr. Dr. Marcello Terto e Silva, sem prejuízo dos precedentes lançados nos julgamentos da ADI 394/DF do STF, do PP n. 0001230-82.2015.2.00.0000, do PCA n. 0010545-61.2020.2.00.0000 do CNJ. Constam no título, demais cláusulas e condições.

Continua na ficha nº 3.



**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Arapongas**Paraná****CNM 080192.2.0051298-40****Matrícula nº 51.298****CNS: 08.019-2****Ficha nº 03****12 de Dezembro de 2022**

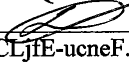
FUNREJUS sob nº.14000000010628614-0, no valor de R\$ 388,40 (trezentos e oitenta e oito reais e quarenta centavos), pago em 18/07/2024. Será emitida a DOI. Custas: 2.156,00 VRC=R\$ 597,21, ISS: R\$ 14,9303, FUNDEP: R\$ 29,8605. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Substituto / (Alan Denis Pereira Silvio). Arapongas, 23 de julho de 2024. SFR12.35e4v. CR4f3-09J5-1515q

Av-6 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 154.818 em 09/07/2024- Nos termos do contrato de compra e venda de terreno referido no Av-4 supra, o proprietário **LUCAS GOMES GUERREIRO**, já qualificado, dá o imóvel objeto desta matrícula, em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei Federal nº. 9.514/97, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em garantia da dívida no valor de R\$ 155.360,00 (cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e sessenta reais). Origem dos recursos: FGTS/União. Modalidade: aquisição de terreno e construção de imóvel residencial urbano. Sistema de Amortização: Price. Valor total da dívida (financiamento do imóvel + financiamento para despesas acessórias + cessão de direitos creditórios do FGTS Futuro, este último se opção pelos devedores): R\$ 155.360,00 (cento e cinquenta e cinco mil e trezentos e sessenta reais). Valor da Garantia Fiduciária e de imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 194.200,00 (cento e noventa e quatro mil e duzentos reais). Prazo total: construção/legalização: 28/02/2026; Amortização (meses): 420. Taxa de juros % (a.a): nominal 4,5000, efetiva 4,5939, nominal e efetiva % (a.m): 0.3750. Valor total do encargo mensal inicial: R\$ 765,80 (setecentos e sessenta e cinco reais e oitenta centavos). Vencimento do primeiro encargo inicial 25/07/2024. Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3 descrito no contrato. Consta no título, outras cláusulas e condições. Custas: 1.078,00 VRC=R\$ 298,61, ISS: R\$ 7,4653, FUNDEP: R\$ 14,9305. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Substituto / (Alan Denis Pereira Silvio). Arapongas, 23 de julho de 2024. SFR12.3564v. CR4f3-5DXf3-1515q

Av-7 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 159.590 em 12/03/2025- Nos termos dos requerimentos datado de 05/02/2025 e 04/04/2025, instruído dos seguintes documentos: I) "Habite-

Continua no verso.



se" nº. 1/2025, datado de 08/01/2025, expedido pela Secretária Municipal de Obras, Transporte e Desenvolvimento Urbano deste Município; II) Anotação de responsabilidade técnica (ART) nº 1720226824857, devidamente quitado aos 15/12/2022, enviados através da ferramenta eletrônica denominada "E-protocolo" do sistema digital denominado "Ofício Eletrônico", tendo sido protocolado naquele sistema como "AC005253257" e apresentados nesta serventia, procedo a presente averbação para constar a **CONSTRUÇÃO de uma residência em alvenaria, com área total de 43.85m², edificado sobre o imóvel objeto da matrícula.** Valor atribuído a edificação: R\$ 105.122,48 (cento e cinco mil, cento e vinte e dois reais e quarenta e oito centavos). **Observação:** Dispensadas a apresentação e descrição neste ato registral da certidão fiscal federal, conforme determinação disposta no acordão extraído do procedimento de controle administrativo (PCA) nº 0001611-12.2023.2.00.0000 em trâmite no Conselho Nacional de Justiça – CNJ, conforme voto proferido aos 01/08/2023, pelo MM. Conselheiro Relator, Exmo. Sr. Dr. Marcello Terto e procedimento SEI nº 0053524-30.2023.8.16.6000 em trâmite na Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça deste Estado, conforme despacho nº 9563008 – GC, proferido aos 21/09/2023, pelo MM. Corregedor da Justiça, Exmo. Sr. Desem. Roberto Massaro. **Não sujeito ao recolhimento da taxa do FUNREJUS, conforme disposto no artigo 3º, inciso VII, alínea "b", número 14 da Lei Estadual nº 12.216/1998 incluído pela Lei Estadual nº 12.604/1999.** Custas: 1.078,00 VRC=R\$ 298,61. ISSQN: R\$ 7.4651. FUNDEP: R\$ 14,9302. O referido é verdade e dou fé. O Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 08 de abril de 2025. SFR12. W59vv.CLjfe-ucneF.1515q

Av-8 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 159.590 em 12/03/2025- Nos termos dos requerimentos e demais documentos referidos no AV-07, instruído de espelho de cadastro imobiliário, emitido eletronicamente aos 31/03/2025, pela Secretária Municipal de Finanças e Departamento de Tributação deste Município, procedo a presente averbação para constar, o **endereço do imóvel** objeto da matrícula, sendo situado à **Rua Maçarico Grande de Perna Amarela, nº 262.** FUNREJUS no valor de R\$ 21,8150, conforme disposto no artigo 3º, inciso XXV da Lei Estadual nº 12.216/98 incluída pela Lei Estadual nº 18.415/14. Custas: 315,00 VRC=R\$ 87,26. ISSQN: R\$ 2.1815. FUNDEP: R\$ 4,3630. O referido é verdade e dou fé. O Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 08 de abril de 2025. SFR12. W5Wvv.CLjfe-kcOeF.1515q

Av-9 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 159.590 em 12/03/2025- Nos termos dos requerimentos referido na AV-07, instruído de espelho de cadastro imobiliário referido na AV-08 supra, procedo a presente averbação para constar a **alteração de numerações do cadastro imobiliário**

Continua na ficha nº 4.





LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CNM 080192.2.0051298-40

Arapongas

Paraná

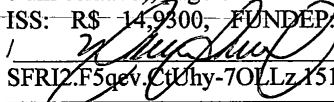
Matrícula nº 51.298

CNS: 08.019-2

Ficha nº 04

12 de dezembro de 2022

e inscrição municipal do imóvel objeto desta matrícula, passando a serem os seguintes: **inscrição municipal nº. 01.02.0716.0322.001 e cadastro imobiliário nº. 88040275**. FUNREJUS no valor de R\$ 21,8150, conforme disposto no artigo 3º, inciso XXV da Lei Estadual nº 12.216/98 incluída pela Lei Estadual nº 18.415/14. Custas: 315,00 VRC=R\$ 87,26. ISSQN: R\$ 2,1815. FUNDEP: R\$ 4,3630. O referido é verdade e dou fé. O Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 08 de abril de 2025. SFR12.W5rvv.CLjff-pcDeF.1515q

Av.-10 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 163.945 em 04/11/2025 Nos termos de requerimento datado de 23/03/2026, assinado digitalmente por Milton Fontana - gerente de Centralizadora - CESAV, tendo sido protocolado na ferramenta eletrônica denominada "Intimação" como "IN01480190C", procedo a presente averbação para constar que tomadas todas as providências exigidas pelo art.26, § 7º, da Lei nº.9.514/1997, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**, do imóvel objeto da matrícula retro, em favor da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada. Valor dos encargos posicionados em 05/01/2026 - R\$ 5.905,11 (cinco mil e novecentos e cinco reais e onze centavos). Avaliação do imóvel atual pela Prefeitura Municipal: R\$ 199.004,88 (cento e noventa e nove mil e quatro reais e oitenta e oito centavos). GR/ITBI nº.614/2026, da Prefeitura Municipal desta cidade, no valor de R\$ 3.980,10 (três mil e novecentos e oitenta reais e dez centavos), paga em 13/02/2026. Valor da consolidação: R\$ 199.004,88 (cento e noventa e nove mil e quatro reais e oitenta e oito centavos). FUNREJUS sob nº.14000000012730444-0, no valor de R\$ 398,01 (trezentos e noventa e oito reais e um centavo), pago em 30/03/2026. Será emitida a DOI. Custas: Custas: 2.156,00 VRC=R\$ 597,21, ISS: R\$ 14,9300, FUNDEP: R\$ 29,8600. O referido é verdade e dou fé. Escrevente /  / (Natalia Oliveira Sinigalia). Arapongas, 08 de abril de 2026. SFR12.F5qev.CtUhy-7OLz.1515p

Av.-11 - Matrícula nº 51.298 - Protocolo nº 163.945 em 04/11/2025 Nos termos de requerimento, referida no Av-10 supra, procedo a presente averbação para constar que, o imóvel objeto desta matrícula possui o Código de Endereçamento Postal – CEP nº **86.711-464**. Emolumentos, taxas

Continua no verso.



(FUNDEP e FUNREJUS) e impostos (ISSQN), gratuitos, conforme disposto no artigo 440-AV, parágrafo único, Subseção IV – Dos Dados do Imóvel, Seção II – Das Averbações de Saneamento, Capítulo IX - Da especialidade objetiva e subjetiva e das demais informações obrigatórias da matrícula; do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional do Conselho Nacional de Justiça – CNJ (Provimento nº 149 de 30 de agosto de 2023 incluído pelo Provimento nº 195 de 03/06/2025). O referido é verdade e dou fé. Escrevente / Natalia Oliveira Sinigalia / (Natalia Oliveira Sinigalia). Arapongas, 08 de abril de 2026. SFRIL.nJEYP.mWUrD-7ENL6.1515q

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ARAPONGAS/PR

CERTIFICO que a presente certidão é cópia fiel da ficha original arquivada neste cartório, extraída conforme artigo 19, § 1º da lei 6015 de 31/12/1973. Certificamos ainda que, no âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula contém a reprodução de todo seu conteúdo e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial, conforme disposto no artigo 19, parágrafo 11 da Lei Federal nº 6.015/1973 alterado pela Lei Federal nº 14.382 de 27/06/2022 . Dou fé.

Arapongas, 08 de abril de 2026.

Oficial (Assinado Digitalmente).

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRIL.LJkcP.3bryz

R9ROI.1515q

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

