



2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARAPONGAS - PARANÁ  
DIEGO FRANCO NORONHA  
Oficial

Rua Uirapuru, Nº 550 - SL 03/04  
Centro, Arapongas - PR  
CEP 86701-010



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

Arapongas - Paraná

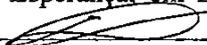
Matricula nº 48.909

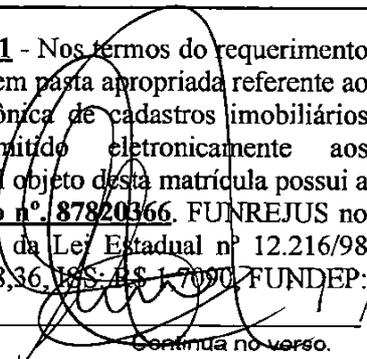
CNS: 08.019-2

Ficha nº 01

17 de Setembro de 2021

**IMÓVEL URBANO:** Lote de terras sob o nº 40, da Quadra 13, situado no loteamento denominado "Bem Viver Arapongas", na Estrada da Aliança, nesta cidade e Comarca de Arapongas, com a área de 160,00m<sup>2</sup>, com as seguintes divisas e confrontações: "Frente com a Rua Coruja de Carapaça com a distância de 8,00 m; Lado direito com o lote nº 41 com a distância de 20,00 m; Lado esquerdo com o lote nº 39 com a distância de 20,00 m; Fundo com o lote nº 23 com a distância de 8,00 m". Registro anterior: R-09/M. 1.832 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 136.739, em 29/07/2021. O Oficial /  / (Diego Franco Noronha). 1515r.srDlf.zRwKr-1kKZU.sJM3H

**Av.-1 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 136.739 em 29/07/2021** - Nos termos do requerimento datado de 13/08/2021 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-CBEUWUKNVBFLWY-0), emitido eletronicamente aos 09/09/2021, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui a **inscrição municipal nº. 01.02.0763.0393** e o **cadastro imobiliário nº. 87820366**. FUNREJUS no valor de R\$ 17,09, 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\$ 68,36, ITC= R\$ 1.709,00, FUNDEP: R\$ 3,4180. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Substituto / 

Continua no verso.





2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARAPONGAS - PARANÁ  
DIEGO FRANCO NORONHA  
Oficial

Rua Uirapuru, Nº 550 - SL 03/04  
Centro, Arapongas - PR  
CEP 86701-010

Continuação Ficha nº 1

(Alan Denis Pereira Silvio). Arapongas, 17 de setembro de 20211515L.s5Dff.YRMxH-Ske2o.  
n9w3J

**Av. -2 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 147.661 em 16/06/2023-** Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal nº 6.015/1973, conforme contrato de abertura de crédito e mútuo para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças, que entre si celebram **PACAEMBU ARAPONGAS 1 - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 39.514.269/0001-21, com sede na Rua Sete de Setembro, Quadra 11-17, Sala 36, 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 18/11/2021, 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 **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 28 da matrícula nº 1.832, na qual houve o registro do parcelamento do solo urbano na modalidade de loteamento devidamente inscrito na matrícula supracitada (Registro nº 24), 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 registrais 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 Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 12 de julho de 2023. SFRII.IJp5P.jO4KP-J3uJD.1515q

**Av.-3 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 147.661 em 16/06/2023-** 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, datado de 09/06/2023, procedo a presente averbação para constar a **liberação parcial da Hipoteca constante do R-27/M.1.832, incidente sobre o imóvel objeto desta matrícula averbada sob nº2/M.48.909**, conforme Cláusula 1ª, Item 1.7, do referido contrato. FUNREJUS no valor de R\$

Continua na ficha nº 2.





2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARAPONGAS - PARANÁ  
DIEGO FRANCO NORONHA  
Oficial

Rua Uirapuru, Nº 550 - SL 03/04  
Centro, Arapongas - PR  
CEP 86701-010



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

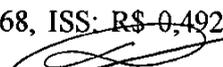
CNM 080192.2.0048909-29

Matricula nº 48.909

CNS: 08.019-2

Ficha nº 02

17 de Setembro de 2021

4,92, conforme Lei 18.415/14. Custas: 80,00 VRC=R\$ 19,68, ISS: R\$ 0,4920. FUNDEP: R\$ 0,9840. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 12 de julho de 2023. SFRI1.qEcj7.Cs4Tk-eacJO.1515q

**R.-4 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 147.661 em 16/06/2023-** Nos termos do contrato de compra e venda de terreno referido no Av-3 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 **ESTEPHANE KAUADE DE MATOS**, brasileira, solteira, trabalhadora agrícola, portadora da carteira de identidade RG nº. 16.397.905-5 SSP/PR e inscrita no CPF nº. 147.618.339-20, residente e domiciliada na Estrada do Orle, Km 1 6, area rural, em Arapongas-PR; valor destinado a aquisição do imóvel residencial urbano objeto deste contrato é de R\$ 169.000,00 (cento e sessenta e nove mil 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\$ 108.333,21 (cento e oito mil e trezentos e trinta e três reais e vinte um centavos); valor dos recursos próprios: R\$ 43.077,79 (quarenta e três mil e setenta e sete reais e setenta e nove centavos); valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 17.589,00 (dezessete mil e quinhentos e oitenta e nove reais); valor da compra e venda do terreno é de R\$ 9.853,90 (nove mil e oitocentos e cinquenta e três reais e noventa 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 1 -Empreendimento Imobiliario LTDA**, com sede na Rua Sete de Setembro, quadra 11-17, sala 36, Centro, em Bauru-SP. inscrita

Continua no verso.



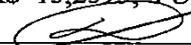


2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARAPONGAS - PARANÁ  
DIEGO FRANCO NORONHA  
Oficial

Rua Uirapuru, Nº 550 - SL 03/04  
Centro, Arapongas - PR  
CEP 86701-010

Continuação Ficha nº 2

CNM 080192.2.0048909-29

no CNPJ 39.514.269/0001-21. GR-ITBI nº. 1854/2023, no valor de R\$ 1.755,00 (um mil e setecentos e cinquenta e cinco reais), recolhido na data de 13/06/2023. Certidão Negativa de Imóvel nº. 23555/2023, emitida pela Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 21/06/2023. Certidões Negativas de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nºs. 030990195-06, 030990221-88 e 030990248-61, expedidas pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Paraná, em 06/07/2023, com validade até 03/11/2023. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, códigos de controle das certidões: ACCD.B0AF.6631.B562, 018E.DF99.230C.613A, 9AF6.7A89.791F.8572 e 5561.ABB2.C3E8.500A, ambas expedidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretária da Receita Federal, em 10/03/2023, 12/05/2023 e 23/05/2023, com validade até 06/09/2023, 08/11/2023 e 19/11/2023. Constan no título, demais cláusulas e condições. FUNREJUS sob nº.1400000009399670-0, no valor de R\$ 338,00 (trezentos e trinta e oito reais), pago em 06/07/2023. Será emitida a DOI. Custas: 2.156,00 VRC=R\$ 530,38, ISS: R\$ 13,2595, FUNDEP: R\$ 26,5190. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 12 de julho de 2023. SFR12.H5Ztv.FN4uL-dspJM.1515q

**R-5 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 147.661 em 16/06/2023** - Nos termos do contrato de compra e venda de terreno referido no Av-3 supra, a proprietária **ESTEPHANE KAUADE MATOS**, já qualificada, 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\$ 108.333,21 (cento e oito mil e trezentos e trinta e três reais e vinte e um centavos). 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): R\$ 108.333,21 (cento e oito mil e trezentos e trinta e três reais e vinte e um centavos). Valor da Garantia Fiduciária e de imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 169.000,00 (cento e sessenta e nove mil reais). Prazo total: construção/legalização: 12 meses; Amortização (meses): 360. Taxa de juros % (a.a): nominal 5,00, efetiva 5,1161, nominal % (a.m): 0.4159; efetiva % (a.m): 0.4167. Valor total do encargo mensal inicial: R\$ 599,99 (quinhentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos). Vencimento do primeiro encargo inicial: 15/07/2023. Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3 descrito no contrato. Constan no título, outras cláusulas e condições. Custas: 1.078,00 VRC=R\$ 265,19, ISS: R\$ 6,6298, FUNDEP: R\$ 13,2595. O referido é verdade e dou fé. Escrevente Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 12 de julho de 2023. SFR12.H5btv.FN4uL-9ssJM.1515q





2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARAPONGAS - PARANÁ  
DIEGO FRANCO NORONHA  
Oficial

Rua Uirapuru, Nº 550 - SL 03/04  
Centro, Arapongas - PR  
CEP 86701-010



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

CNM 080192.2.0048909-29

Matricula nº 48.909  
17 de Setembro de 2021

CNS: 08.019-2

Ficha nº 03

**Av.-6 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 151.198 em 03/01/2024-** Nos termos dos requerimentos datado de 09/01/2024 e 15/01/2024, instruído dos seguintes documentos: **I)** "Habite-se" nº. 535/2023, datado de 20/07/2023, expedido pela Secretária Municipal de Obras, Transporte e Desenvolvimento Urbano deste Município; **II)** "Habite-se" sanitário nº 7190, datado de 18/07/2023, pela Secretária Municipal de Saúde e Departamento de Saúde de Vigilância Sanitária deste Município; **III)** Anotação de responsabilidade técnica (ART) nº 1720214529014, devidamente quitado aos 21/09/2021 **IV)** Certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da União, tendo como aferição o nº. 90.009.14363/72-001 e código de controle nº D813. D46D.AE3C.9494, emitida aos 31/08/2023, válida até 27/02/2024, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, 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 Base de Cálculo: R\$ 98.924,72 (noventa e oito mil, novecentos e vinte e quatro reais e setenta e dois centavos). Não incidente o 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, 30 de janeiro de 2024. SFRI2.o5YEv.CI4YQ-7MGJq.1515q

**Av.-7 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 151.198 em 03/01/2024-** Nos termos do requerimento referido na AV-06, instruído de certidão positiva com efeitos de negativa de imóvel emitida eletronicamente pela Secretária Municipal de Finanças e Departamento de Tributação deste Município, procedo a presente averbação para constar a **alteração de numerações do cadastro imobiliário e inscrição municipal do imóvel objeto desta matrícula,** passando a serem os seguintes: **inscrição municipal nº. 01.02.0763.0393.001 e cadastro imobiliário nº. 88015033.** 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, 30 de janeiro de 2024. SFRI2.o5jEv.CI4YQ-xMeJq.1515q

Continua no verso



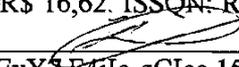


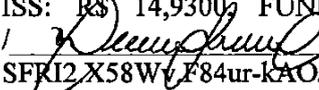
2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
ARAPONGAS - PARANÁ  
DIEGO FRANCO NORONHA  
Oficial

Rua Uirapuru, Nº 550 - SL 03/04  
Centro, Arapongas - PR  
CEP 86701-010

Continuação Ficha nº 3

CNM 080192.2.0048909-29

**Av.-8 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 151.198 em 03/01/2024-** Nos termos do requerimento e demais documentos referidos no AV-06, instruído de certidão positiva com efeitos de negativa de imóvel referida na AV-07, procedo a presente averbação para constar, o endereço do imóvel objeto da matrícula, sendo situado à **Rua Coruja de Carapaca, nº 203**. FUNREJUS no valor de R\$ 4,1550, conforme disposto no artigo 3º, inciso XXV da Lei Estadual nº 12.216/98 incluída pela Lei Estadual nº 18.415/14. Custas: 60,00 VRC=R\$ 16,62. ISSQN: R\$ 0,4155. FUNDEP: R\$ 0,8310. O referido é verdade e dou fé. O Oficial /  / (Bel. Diego Franco Noronha). Arapongas, 30 de janeiro de 2024. SFR11.wExX7.F4jIc-qCIec.1515q

**Av.-9 - Matrícula nº 48.909 - Protocolo nº 159.471 em 05/03/2025 -** Nos termos de requerimento datado de 10/07/2025, assinado digitalmente por Milton Fontana - Gerente de Centralizadora (CESAV), tendo sido protocolado na ferramenta eletrônica denominada "Intimação" como "IN01342737C", 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 07/05/2025 - R\$ 7.178,92 (sete mil e cento e setenta e oito reais e noventa e dois centavos). Avaliação do imóvel atual pela Prefeitura Municipal: R\$ 173.324,64 (cento e setenta e três mil e trezentos e vinte e quatro reais e sessenta e quatro centavos). GR/ITBI nº.1838/2025, da Prefeitura Municipal desta cidade, no valor de R\$ 3.466,49 (três mil e quatrocentos e sessenta e seis reais e quarenta e nove centavos), paga em 02/07/2025. Valor da consolidação: R\$ 173.324,64 (cento e setenta e três mil e trezentos e vinte e quatro reais e sessenta e quatro centavos). FUNREJUS sob nº. 14000000011865237-6, no valor de R\$ 346,65 (trezentos e quarenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), pago em 21/07/2025. 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, 25 de julho de 2025. SFR12.X58W7.F84ur-kAOJu.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, 25 de julho de 2025.

