



Validar aqui
este documento

M. 72.291



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama



REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos

Oficiala

Livro 2 - REGISTRO GERAL

CERTIDÃO DE
INTEIRO TEOR

MATRÍCULA N°

72.291

Data: 24/03/2022

Ficha: 01

IMÓVEL URBANO: Apartamento nº 401, do Bloco S, localizado no 4º pavimento (3º andar), Tipo A, do condomínio denominado "RESIDENCIAL TERRA DE SANTA CRUZ", situado na Rua Vitória, 5800, nesta cidade de Umuarama-PR; áreas e fração ideal: Área privativa coberta de 44,9500m²; Área comum coberta de 4,8521m²; Área Total Construída de 49,8021m²; Vaga de estacionamento descoberta de 12,0000m²; Área comum e lazer descoberta de 8,4500m²; Área Total Construída descoberta 20,4500m²; Área real total de 70,2521m²; Fração ideal do solo de 0,003273763; Quota do terreno de 55,5277m². Vaga de Garagem nº 151. Confrontações: confronta-se pela frente com as áreas externas comuns do condomínio, pelo fundo com parte do hall, escadas e com as áreas externas comuns do condomínio, pela direita com os apartamentos de final 03 de seu respectivo bloco, 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 nºs 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.HXqPO.hw4UF-9dtCw.ej7Ed

Av-01/M-72.291- 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: 1226J.HXqPO.hwcUF-9dofZ.ej7Eu. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-02/M-72.291 - Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2.022, no livro 1-V. COMPRA E VENDA - Consoante R-222/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 do Devedor nº 8.7877.0738473-0 datado de 20 de dezembro de 2.019, 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. **Adquirente:** Sr. ANTONIO BANDEIRA GOMES NETO, brasileiro, divorciado, maior, capaz, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebida, portador da CI. RG. nº 1215478-SESP-RO, inscrito no CPF nº 021.327.902-99, 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 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

segue no verso



Valida aqui
este documento

Verso da Ficha Nº 01 da matricula nº 72.291 - Lvº. 02 - RG

JBALDINI, 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 de composição dos recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto do contrato é R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento do imóvel concedido pela CAIXA: R\$ 93.600,00. Valor dos recursos próprios: R\$ 15.206,71. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 1.594,29. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 6.599,00. Valor da aquisição do terreno: R\$ 8.282,62. 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 3921/2019 recolhida em 13/01/2020 no valor de R\$ 41,41 (valor base de cálculo: R\$ 8.282,62 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 143/2020 ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 12/02/2020 no valor de R\$ 16,57. Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos nº 41604/2019, expedida em 20/12/2019 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 20/01/2020, com visto do outorgado comprador. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 020897038-32, expedida em 31/10/2019 pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 17/09/2019 (validade 15/03/2020) pela Secretaria da Receita Federal. Consulta Negativa a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 18/01/2020; todas em nome da vendedora; 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.HXqPO.hwhUF-9dIUm.ej7Ev. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-03/M-72.291 - Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2.022, no livro 1-V. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Consoante R-223/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 do Devedor nº 8.7877.0738473-0 datado de 20 de dezembro de 2.019, 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; o proprietário - **devedor fiduciante: ANTONIO BANDEIRA GOMES NETO** (já qualificado 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 ROSIVELT DE PAULA PITANTE, brasileiro, casado, maior, capaz, gerente geral, portador da CI. RG. nº 6.261.451-0-SSP-PR, inscrito no CPF nº 027.785.029-04, conforme procuração lavrada às folhas 129/130, do livro 3375-P, em 03/05/2019, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, substabelecimento lavrado às folhas 152/153, do livro 3379-P, em 05/06/2019, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e substabelecimento lavrado às folhas 147/153, do livro 0055-S, em 03/07/2019, no 1º Tabelionato de Notas de Maringá-PR. **O DEVEDOR aliena 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 o DEVEDORE possuidor direto e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel.** Ao DEVEDOR adimplente 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. Sistema de amortização: PRICE. Valor de financiamento para despesas acessórias (custas cartorárias: Registro e/ou ITBI): R\$ 0,00. Valor total da dívida (financiamento do imóvel +

segue fls. n.º 02



Valida aqui
este documento

72.291 - Lvº. 02 - RG

MATRÍCULA Nº

02/000

FICHA Nº

financiamento para despesas acessórias): R\$ 93.600,00. Valor da garantia fiduciária e do imóvel pra fins de venda em público leilão: R\$ 117.000,00. Prazo total: construção/legalização: 20/12/2.022. Amortização: 360 meses. Taxa de juros % (a.a): nominal 4,5000; efetiva: 4,5939. 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): 474,25; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: 17,90; Total: 492,15. Vencimento do primeiro encargo mensal: 10/01/2020. 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\$ 2.686,66. Diferencial na taxa de juros: R\$ 18.313,34. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: valor do imóvel é de R\$ 117.000,00 (cento e dezessete 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. O devedor declarar que tomou 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 41604/2019, expedida em 20/12/2019 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 20/01/2020, com visto do devedor fiduciante. Isento de FUNREJUS conforme artigo 32, inciso XI do Decreto Judiciário nº 153/99 (alterado pelo Decreto Judiciário 251/99). Certidão Negativa de Débitos de Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 021261216-73 expedida em 03/01/2020 (válida até 02/05/2020) pela Secretaria de Estado da Fazenda. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 03/01/2020 (válida até 01/07/2.020) pela Secretaria da Receita Federal. Relatório de Consulta de Indisponibilidade Negativo expedido em 03/01/2020 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; todas em nome do devedor fiduciante. Emolumentos: 60,00 VRC= 14,76. Funrejus R\$ 3,70. ISS R\$ 0,3690. Fundep R\$ 0,7380. Selo digital: 1226J.HXqPO. hwsUF-9dh9y.ej7Ew. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-04/M-72.291- Protocolo nº 266.295 em 28 de março de 2025, no livro 1-Z. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Consoante Requerimento datado de 09/09/2025, firmado pela Caixa Econômica Federal da cidade de Florianópolis-SC, representada por Milton Fontana (gerente de centralizadora), conforme procuração datada de 19/08/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 3537-P; folhas 054/055), trasladada por certidão em 25/08/2022; substabelecimento de procuração datada de 23/08/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 3537-P; folhas 126/127), trasladada por certidão 25/08/2022; 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 por edital, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante Sr. ANTONIO BANDEIRA GOMES NETO, qualificado no R-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 3310/2025 recolhido em 03/09/2025, no valor de R\$ 3.400,00 (valor base de cálculo: R\$ 170.000,00 - alíquota 2,00%) e Certidão de Quitação nº 5923/2025, expedida em 05/09/2025, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 14000000012161069-7 recolhida em 07/10/2.025, no valor de R\$ 340,00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 25/09/2025 em nome da credora. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$ 597,21. ISS: R\$ 29,8605.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6QPJ-PMGAD-WPR4U-G534W>



02

CONT. FICHA Nº _____

CNM 079947.2.0072291-88

MATRÍCULA 72.291 - Lvº. 02 - RG

Valida aqui
este documento

FUNDEP: R\$ 29,8605. Selo: R\$ 8,00. Selo Digital: SFRI2.o5Prv.dHjPt-JKcJT.1226q. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 08 de outubro de 2025. 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, 08 de outubro de 2025.
O referido é verdade e dou fé.

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.IJMVP.33336
LxyIU.1226q
<https://selo.funarpn.com.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J6QPJ-PMGAD-WPR4U-G534W>