



ERTIDÃO DE
TEIRO TEOR

Valide aqui
este documento

M. **72.278**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala



CNM 079947.2.0072278-30

Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº **72.278**

Data: **24/03/2022**

Ficha: **01**

IMÓVEL URBANO: Apartamento nº 404, do Bloco R, 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 12,0000 m²; 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 n.º 123. Confrontações: confronta-se pela frente com parte do hall e com as áreas externas comuns do condomínio, pelo fundo com as áreas externas comuns do condomínio, pela direita com as áreas externas comuns do condomínio, e pela esquerda com os apartamentos de final 02 de seu respectivo bloco. 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.HXqPO.hw4UF-9dtKW.ej7Ed.

Av-01/M-72.278- Protocolo nº 243.135, datado de 24 de março de 2022, Livro 01-V. Proceda-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 IX, c, da Tabela XIII. Selo: R\$ 5,95. Selo digital: 1226J.HXqPO.hwHUF-9dkyc.ej7Er. 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-72.278- Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2.022, no livro 1-V. **COMPRA E VENDA** - Consoante R-598/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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS nº 8.7877.0984575-1 datado de 12 de novembro 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 por seu proprietário 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. **Adquirente:** Sr. **WENDERSON DE SOUZA ANANIAS**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, mecânico de refrigeração, portador da CI. RG. nº 54.928.299-3-SSP-SP, inscrito no CPF nº 808.614.909-91, residente nesta cidade de Umuarama-PR. **Incorporadora/Construtora e Fiadora/Agente Promotor Empreendedor:** LBX S/A, 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 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

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMRGD-B9LLQ-Q6ND4-PE8W7>

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

Maringá-PR. Valor de composição dos recursos: O valor destinado à aquisição de imóvel residencial urbano objeto do contrato é R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento do imóvel concedido pela CAIXA: R\$ 111.056,72. Valor dos recursos próprios: R\$ 25.560,28. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$ 3.383,00. 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 3965/2020 recolhida em 17/11/2020 no valor de R\$ 41,41 (valor base de cálculo: R\$ 8.282,62 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 4136/2020 emitida em 18/11/2020, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 17/12/2020 no valor de R\$ 16,57. Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos nº 43936/2020, expedida em 14/11/2020 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 22/10/2020, com visto do outorgado comprador. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 022802203-66, expedida em 20/10/2020 (válida até 17/02/2021) pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida em 19/10/2020 (validade 17/04/2021) pela Secretaria da Receita Federal. Consulta Negativa a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em 22/12/2020; 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: 1812265CVAA0000000322204. Umuarama, 24 de março de 2.022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-03/M-72.278 - Protocolo nº 243.135 em 24 de março de 2.022, no livro 1-V. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Consoante R-599/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 Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS nº 8.7877.0984575-1 datado de 12 de novembro 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; o proprietário - **devedor fiduciante: WENDERSON DE SOUZA ANANIAS** (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 05/05/2019, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto de Brasília -DF, e substabelecimento lavrado às fls 147/153, do livro 0055-S, em 03/07/2019, no 1º Tabelião 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 DEVEDOR possuidor direto e a CAIXA, possuidora indireta do imóvel. Ao DEVEDORE 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/União. 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 + financiamento para despesas acessórias): R\$ 111.056,72. Valor da garantia fiduciária e do imóvel pra fins de venda em público leilão: R\$ 140.000,00. Prazo total: construção/legalização: 20/12/2.022. Amortização: 360 meses. Taxa de juros % (a.a): nominal 5,00; efetiva: 5,1161. Encargos financeiros: de acordo com o item 5. Encargos no período de construção: De acordo com

segue fls. n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMRGD-B9LLQ-Q6ND4-PE8W7>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº

72.278 - Lvº. 02 - RG

CNM 079847 2/0072278-30
FICHA Nº

item 5.1.2. Encargos no período de amortização: prestação (a+j): 596,17; Tarifa de Administração: R\$ 0,00; Seguro: 37,98; Total: 634,15. Vencimento do primeiro encargo mensal: 14/12/2020. 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\$ 3.436,32. Diferencial na taxa de juros: R\$ 17.563,68. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: valor do imóvel é de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta 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 declara 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 43936/2020, expedida em 14/11/2020 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro 1-868874). Certidão de Inteiro Teor datada de 22/10/2020, 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 022978475-81 expedida válida até 18/03/2021 pela Secretaria de Estado da Fazenda. Relatório de Consulta de Indisponibilidade Negativo expedido em 22/12/2020 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; ambas 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: 1812265CVAA00000000323202. Umuarama, 24 de março de 2022. afg/krcs. A Oficial: (Ass. Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-04/M-72.278 - Protocolo nº 258.730 datado 15 de maio de 2024, no livro 1-Y. **PENHORA** - Consoante Termo de Penhora datado de 14 de maio de 2024, assinado digitalmente pelo MM Juiz de Direito Dr. Marcelo Pimentel Bertasso, da 2ª Vara Cível de Umuarama-PR, extraído do processo nº 0010755-62.2022.8.16.0173 de Cumprimento de Sentença; foi feita a **PENHORA** sob os direitos do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como **exequente**: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TERRA DE SANTA CRUZ (CNPJ nº 46.058.556/0001-30); e como **executado**: WENDERSON DE SOUZA ANANIAS (CPF nº 808.614.909-91). Valor da causa: R\$ 8.521,13 (oito mil, quinhentos e vinte e um reais e treze centavos). FUNREJUS guia nº 14000000010439258-0, recolhida em 21/05/2024 no valor de R\$ 17,04. Emolumentos: 378,00 VRC = R\$ 104,71; Fundep: R\$ 5,2355; Iss: R\$ 2,6177; Selo: R\$ 8,00. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 28 de maio de 2024. bmf/acb. Selo digital: SFRI2.b5G3v.Ca3wZ-dapIO. 1226q. A Escrevente. Ass.: (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

Av-05/M-72.278 - Protocolo nº 269.149 em 24 de julho de 2025, no livro 1-AA. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Consoante Requerimento datado de 12/11/2025, 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, sem purgação da mora por parte do devedor fiduciante Sr. WENDERSON DE SOUZA ANANIAS, qualificado 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 **CREDORES 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

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMRGD-B9LLQ-Q6ND4-PE8W7>



CONT. FICHA Nº **02**

MATRICULA **CNM 079947.2.0072278-30**
72.278 - Lv.º 02 - 10

Valide aqui este documento

prova do recolhimento do ITBI por intermédio da guia nº 5122/2025 recolhido em 24/10/2025, no valor de R\$ 3.400,00 (valor base de cálculo: R\$ 170.000,00 - alíquota 2,00%) e Certidão de Quitação nº 6963/2025, expedida em 27/10/2025, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 14000000012435514-0 recolhida em 22/12/2025, no valor de R\$ 340,00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 06/01/2026 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: SFRII.K5bwv.CYINr-CIzMa.1226q. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 06 de janeiro de 2026. aam/katss. A Oficial. Ass: (Elaine Magalhães Souza Vasconcelos)

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com o original, composta de 02 ficha(s).
Umuarama-PR, 07 de janeiro de 2026.
O referido é verdade e dou fé.

FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.ZJz9P.CjIIv
aabMb.1226q
<https://selo.funarpen.com.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VMRGD-B9LLQ-Q6ND4-PE8W7>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

