



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

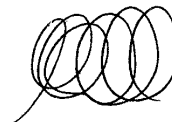
Valide aqui este documento

M. 61.335



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício
Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala

Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 61.335

Data: 18/08/2017

Ficha: 01

CNM 079947.2.0061335-73

IMÓVEL: Apartamento nº 822, do Bloco 08, localizado no 2º Andar ou 3º pavimento, localiza-se de frente, do lado esquerdo de quem acessa o Bloco, do condomínio denominado "RESIDENCIAL BELA VIDA", situado na Avenida Junqueira Freire, nº 1133, nesta cidade de Umuarama-PR; confronta-se: para quem olha o prédio pela entrada, confronta no lado direito com o hall do pavimento; do lado esquerdo com área de terreno comum do condomínio; nos fundos com o AP 823; e a frente com área de terreno comum do condomínio; discriminação de áreas e fração ideal de solo e partes comuns: Área privativa construída de 45,6650m²; Área de uso comum construída de 6,6633 m²; Área total construída 52,3283 m²; Área de garagem descoberta, circulação e manobras (2,5 m x 4,5 m) 11,2500 m²; Fração ideal de solo 0,006250; Quota do terreno 77,9401 m²; Vaga de Garagem nº 32. Dito prédio acha-se edificado na Lote nº 15/P-A1-A, subdivisão do lote nº 15/P-A1, subdivisão do lote nº 15/P-A, este da subdivisão do lote 15, Gleba 12 - Jaborandy, Colônia Núcleo Cruzeiro, município de Umuarama-PR, com área de 12.470,43 m², localizado dentro do perímetro urbano desta cidade de Umuarama-PR. O imóvel acima foi instituído em condomínio nos termos do R-399 (datado de 18/08/2017) matrícula nº 46.714, Livro 02-RG, desta Serventia.

Proprietária: FENÍCIA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Presidente Castelo Branco, nº 4311 - centro, nesta cidade de Umuarama-PR, inscrita no CNPJ nº 79.216.677/0001-11. Registros anteriores nº 04 (datado de 26/03/2014), Av-398; R-399 e Av-400 (datados de 18/08/2017), todos da matrícula nº 46.714, do livro 02-RG, desta Serventia.

Av-01/M-61.335 - Prenotado sob nº 214.074 em 07 de agosto de 2017, no livro 1-P. Procede-se a presente averbação para constar que a CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VIDA acha-se registrada sob nº 24.673, Livro 03-Registro Auxiliar nesta Serventia. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus R\$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de agosto de 2017. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-02/M-61.335 - Prenotado sob nº 214.074 em 07 de agosto de 2017, no livro 1-P. Procede-se a presente averbação para constar que encontram-se mencionadas na Av-03 e R-04 da matrícula nº 46.714, livro 02-RG, desta Serventia, as seguintes certidões positivas: **Certidões Positivas emitidas em 11/01/2013, pelo Cartório do Distribuidor e Anexos desta Comarca de Umuarama-PR, para fins Cíveis, em nome de NÉLIO NIVALDO GUAZZELLI (CPF nº 474.316.369-20) e FRANK KIYOSHI HASSE (CPF nº 465.896.009-53) e Certidão Positiva (Cível e Executivo Fiscal), expedida em 03/02/2014, pelo Cartório Distribuidor desta comarca de Umuarama-PR (contendo as seguintes distribuições nºn 2058/2013, 220/1997, 186/2002, 1250/2009, 2698/2011, 2396/2013 e 1581/2008); Certidão Positiva Regional Para Fins Gerais Cível e Criminal, expedida em 31/01/2014, pela Justiça Federal 4ª Região, em Umuarama-PR (contendo varias ações); Certidão Positiva nº 1857/2014 expedida em 31/01/2014 pela Justiça do Trabalho - 9ª Região nesta cidade de Umuarama-Pr, (contendo 4 reclamatórias); em nome da Fenicia Construcoes Civis Ltda (CNPJ nº 79.216.677/0001-11). Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus: R\$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de agosto de 2017. A Oficial: Ass.(Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).**

Av-03-M/61.335 - Prenotado sob nº 214.074 em 07 de agosto de 2017, no livro 1-P.

segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AL3AN-698JN-4FJNR-Q93QQ>Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

Verso da Ficha Nº

01 da matrícula nº 61.335 - Lvº. 02 - RG

CNM-079947-2-0061335-73

COMPRA E VENDA – Consoante R-352/M-46.714, Livro 02-RG, desta Serventia; procede-se a presente averbação para constar que nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS nº 855553607832-0 datado de 15 de abril de 2016, firmado pelas partes nesta cidade de Umuarama-PR, com firmas reconhecidas no Serviço Notarial de Serra dos Dourados, município e comarca desta cidade de Umuarama-PR, cujo contrato particular, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei 4380/64 e Lei 11977/09; **Transmitente: FENICIA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA**, inscrita no CNPJ 79.216.677/0001-11, com sede na Avenida Presidente Castelo Branco, 4311, centro, nesta cidade de Umuarama-PR, neste ato representada pelos sócios FRANK KIYOSHI HASSE, brasileiro, capaz, casado, engenheiro civil, portador da C.I. RG nº 1.966.865-SSP/PR, inscrito no CPF nº 465.896.009-53 e NELIO NIVALDO GUAZZELLI, brasileiro, capaz, casado, engenheiro civil, portador da C.I. RG nº 2.035.981-SSP/PR, inscrito no CPF nº 474.316.369-20, residentes nesta cidade de Umuarama-PR. **Adquirente: Sr. WELTER CABRAL DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, motorista, portador da CI. RG. nº 13.350.553-9-SSP-PR, inscrito no CPF nº 103.061.809-79, residente nesta cidade de Umuarama-PR. **Interveniente Construtora e Fiadora: FENICIA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA** (já qualificada), neste ato representada por FRANK KIYOSHI HASSE e NELIO NIVALDO GUAZZELLI (já qualificados). **Interveniente Incorporadora: FENICIA CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA** (já qualificada), neste ato representada por FRANK KIYOSHI HASSE e NELIO NIVALDO GUAZZELLI (já qualificados). Valor de composição dos recursos: O valor destinado à aquisição do terreno e à construção do imóvel residencial urbano objeto do contrato é R\$ 99.800,00, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor do financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 78.400,00. Valor dos recursos próprios: R\$ 3.878,00. Valor dos recursos da conta vinculada de FGTS: R\$ 0,00. Valor do desconto complemento concedido pelo FGTS: R\$ 17.522,00. Valor da compra e venda do terreno: O valor estipulado para compra e venda do terreno é de R\$ 3.893,75; Valor global de venda: é a soma do valor de todas as unidades individuais integrantes do empreendimento. Demais condições vide cópia do instrumento particular arquivado nesta Serventia. O comprador contrata financiamento destinado à integralização do preço do terreno e à construção de suas moradias no edifício/conjunto de residências denominado RESIDENCIAL BELA VIDA. **O comprador tem conhecimento das certidões positivas mencionadas na Av-03 e no R-04, todos na presente matrícula. O comprador obriga-se a observar e respeitar a Convenção de Condomínio do Condomínio Residencial Bela Vida, registrada sob nº 24.673, livro 03-RA desta Serventia. Foi dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Débito do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), em face a outorgante exercer exclusivamente a atividade de compra e venda de imóveis, e estar enquadrada nos itens 6.1 e 6.2 da Ordem de Serviço nº 207 de 08 de abril de 1999, e item "I", da Ordem de Serviço nº 211 de 10 de junho de 1999, conforme contrato social da empresa outorgante. A outorgante declara sob as penas da lei, em atendimento ao item 6.1.1 e 6.4 da Ordem de Serviço nº 207 acima referida, que o lançamento contábil do imóvel objeto da presente transação consta de seu ativo circulante, e que o mesmo não faz e nem fez parte do seu ativo permanente, razão porque deixa de apresentar a Certidão de Tributos e Contribuições Federais, Administradas pela Secretaria da Receita Federal, de conformidade com a Instrução Normativa nº 93 da SRF de 23/11/2001, publicada do DOU de 23/11/2001. ITBI guia nº 13997/2016 recolhida em 10/05/2016 no valor de R\$ 19,47 (valor base de cálculo: R\$ 3.893,75 - 0,50%) e Certidão de Quitação nº 1441/2016 datada de 19/05/2016, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS recolhido em 24/05/2016 no valor de R\$ 7,79. Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos nº 8460/2016 expedida em 14/04/2016 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro nº 1-889899). Certidão de Inteiro Teor datada de 05/02/2016, com visto do outorgado comprador. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 015133933-02 expedida via internet em 18/08/2016 (válida até 16/12/2016) pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná. Relatório de Consulta de Indisponibilidade Negativo expedido em 18/08/2016 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; ambas em nome da vendedora. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus R\$**

segue fls. n.º 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AL3AN-698JN-4FJNR-Q93QQ>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA Nº **61.335 - Lvº. 02 - RG**

FICHA Nº **02**

CNM-079947-2-0064335-73

2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de Agosto de 2017. A Oficial. Ass. (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

AV-04/M-61.335

- Prenotado sob nº 214.074 em 07 de agosto de 2017, no livro 1-P.

CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA – Consoante R-353/46.714, Livro 02-RG, desta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que nos termos do Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV - Recursos do FGTS nº 855553607832-0 datado de 15 de abril de 2016, firmado pelas partes nesta cidade de Umuarama-PR, com firmas reconhecidas no Serviço Notarial de Serra dos Dourados, município e comarca desta cidade de Umuarama-PR, 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: WELTER CABRAL DA SILVA** (qualificado no Av-03 da presente matrícula) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula à **credora fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira 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 ANA PAULA SATO ROSSI, brasileira, casada, economiária, portadora da CI. RG. nº 23.503.085-5-SSP-SP, inscrita no CPF nº 163.082.138-10, conforme procuração lavrada às folhas 153/154, do livro 3081-P, em 11/06/2014, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF e subestabelecimento lavrado às folhas 142/143, do livro 3097-P, em 02/09/2014, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, e subestabelecimento lavrado às folhas 069 à 077, do livro 0052-S, em 15/06/2015, no Tabelionato Liana Claudia 1º Ofício 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 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: TP - Tabela Price. Valor da operação: R\$ 95.922,00. Valor do desconto complemento: R\$ 17.522,00. Valor do financiamento: R\$ 78.400,00. Valor da garantia fiduciária: R\$ 98.000,00. Valor do imóvel para fins de leilão público: R\$ 98.000,00. Prazo total em meses: amortização: 360; construção/legalização: 25. Taxa de juros % (a.a): nominal 5,0000; efetiva: 5,1163. Encargos financeiros no período de construção: de acordo com o item 3, alínea II. Encargos no período de amortização: prestação (a+j): 420,86; Seguro: 14,99; Total: 435,85. Vencimento do primeiro encargo mensal: 15/05/2016. Época de reajuste dos encargos: De acordo com item 3. Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): Taxa de administração: R\$ 1.283,04. Diferencial na taxa de juros: R\$ 14.716,95. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: valor do imóvel é de R\$ 98.000,00 (noventa e oito 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. **A credora tem conhecimento das certidões positivas mencionadas na Av-02, na presente matrícula.** Foram apresentadas: Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos nº 8460/2016 expedida em 14/04/2016 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastró nº 1-889899). Certidão de Inteiro Teor datada de 05/02/2016, 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 Tributos Estaduais nº 014338027-02 expedida em 26/02/2016 (válida até 25/06/2016) pela Secretaria de Estado da Fazenda. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 26/02/2016 (válida até 24/08/2016) pela Secretaria da Receita Federal. Relatório de Consulta *segue no verso*

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AL-3AN-698JN-4FJNR-Q93QQ>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CONT. FICHA Nº

02 da matrícula nº 61.335 MATRÍCULA 02 RG

CNM 079947/2 0061335-73

de Indisponibilidade Negativo expedido em 18/08/2016 pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens; todas em nome do devedor fiduciante. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus R\$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 18 de Agosto de 2017. A Oficial. Ass. (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

R-05/M-61.335

- Protocolo nº 238.023 datado de 30 de junho de 2021, no livro 1-U.

PENHORA - Consoante Termo de Retificação da Penhora datado de 17 de junho de 2021, assinado digitalmente pela Técnica Judiciária, Sra. Eliane Maria da Silva Escanes, da 3ª Vara Cível desta Comarca de Umuarama-PR, extraído do processo nº 0013136-82.2018.8.16.0173 de Cumprimento de Sentença; foi feita a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, tendo como **exequente**: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BELA VIDA (CNPJ nº 27.740.768/0001-58); e como **executado**: WELTER CABRAL DA SILVA (CPF nº 103.061.809-79). Valor da causa: R\$ 10.415,52 (dez mil, quatrocentos e quinze reais e cinquenta e dois centavos). FUNREJUS recolhido em 12/07/2021 no valor de R\$ 20,83. Emolumentos: 646,80 VRC = R\$ 140,35. Fundep: R\$ 7,0175. Iss: R\$ 3,5088. Selo digital: 1812265MJAA000000151221P. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 15 de julho de 2021. vbco. A Oficial. Ass.: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-06/M-61.335 - Protocolo nº 271.136 em 09 de outubro de 2026, no livro 1-AB. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE**

- Consoante Requerimento datado de 17/03/2026, 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 em 18/12/2025; 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. WELTER CABRAL DA SILVA, qualificados na Av-03, 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 04, mediante prova do recolhimento do ITBI por intermédio da guia nº 865/2026 recolhido em 06/03/2026, no valor de R\$ 2.840,00 (valor base de cálculo: R\$ 142.000,00 x alíquota 2,00%) e Certidão de Quitação nº 1300/2026, expedida em 10/03/2026, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 1400000012750496-1 recolhida em 02/04/2026, no valor de R\$ 284,00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 30/03/2026 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: SFRI2.E5OAv.dEsmY-GmmD.1226p. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 09 de abril de 2026. ccmds. A Oficial. Ass: (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com o original, composta de 02 ficha(s). Umuarama-PR, 09 de abril de 2026. O referido é verdade e dou fé.

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização
SFRII.KJWAp.jT3DG
Y9JIn.1226q
Consulte os dados do selo em:
consulta.funarpen.com.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AL3AN-698JN-4FJNR-Q93QQ>