

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Prudentópolis — Pr.

Maria Antonia Agibert Silva Gamba
Oficial

LIVRO Nº "2"

REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº 13.008**

FICHA

01

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel urbano, lote 14, da quadra 21, com a área de 317,77m² (trezentos e dezessete metros e setenta e sete centímetros quadrados), em Linha Rio dos Patos, no quadrante-NE, Loteamento Jardim Pinheiros, com Indicação Fiscal sob o nº 55.045.0021.1400, com as seguintes medidas e confrontações: Com a Rua Lorena no rumo SW 12º00'NE, numa distância de 11,15 metros, com o lote 15 no rumo NW 78º00'SE numa distância de 28,50 metros, com o lote 11 no rumo NE 12º00'SW na distância de 11,15 metros e finalmente com o lote 13 no rumo SE 78º00'NW numa distância de 28,50 metros. (as): Edison Cawahisa, engº civil, crea nº 13.106-D. Fornecimento de confrontações de inteira responsabilidade das partes de acordo com o que autoriza o artigo 2º do provimento nº 260/75 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.x.x.x.x.x.x.x.x.

PROPRIETÁRIOS: Srs. EDISON CAWAHISA, brasileiro, engenheiro civil, casado com Lucia Harumi Ueda Cawahisa, pelo regime de comunhão parcial de bens, portador da CI-RG nº 1.365.068-SSP-Pr, e inscrito no CPF sob o nº 206.289.789/87, residente e domiciliado a Rua Arthur Thomaz nº 10, aptº 801, em Maringá-Pr, e EDUARDO CAWAHISA, brasileiro, engenheiro civil, casado com Eliane Camilo Maia Cawahisa, pelo regime de comunhão parcial de bens, portador da CI-RG nº 2.158.282 SSP-Pr, e inscrito no CPF sob o nº 482.837.899-53, residente e domiciliado a Rua Arthur Thomaz nº 10, aptº 301, em Maringá-Pr.x.x.x.

REGISTRO ANTERIOR: mat. 12.595, livro 2, nest a Comarca. O referido é verdade e do ufe. Prudentópolis, 06 de abril de 2001. Escrevente Juramentado: *[Assinatura]*

Av-1/ 13.008. Protocolo n.º 115.387, L.º 1-I, em 09 de novembro de 2023. Averba-se, à vista do requerimento firmado por **VALDOIR LUIZ DEROSI** (CPF/MF sob n.º 062.936.449-48), com fulcro no art. 176, §1.º, inciso II, item 3, alínea "b", da Lei 6.015/73, para constar de acordo com a certidão expedida pelo Departamento de Receita e Fiscalização da Prefeitura Municipal desta cidade de Prudentópolis/PR, expedida em 07/11/2023, que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado com **INDICAÇÃO FISCAL** sob n.º **01.09.004.0021.0014.001**, e inscrição municipal n.º 584894. **FUNREJUS** recolhido à importância de R\$ 3,69 (ato sem expressão econômica). Selo de Fiscalização: SFRI1.qE4y7.sJ4a6-KvRJ6.1008q. Emolumentos: R\$ 60,00 VRC - R\$ 14,76, FUNDEP: R\$ 0,74, ISS: R\$ 0,74, Selo: R\$ 1,00. Prudentópolis/PR, 22 de novembro de 2023. Escrevente Autorizada - Portaria 28/2022: *[Assinatura]*

Av-2/ 13.008. Protocolo n.º 115.388, L.º 1-I, em 09 de novembro de 2023. Averba-se, nos termos do Contrato de Venda e Compra de Terreno, Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia – Carta de Crédito Individual – CCFGTS – Programa Minha Casa Minha Vida, sob n.º 8.4444.3101308-0, nos termos do art. 502, §2.º, I, do CN-CGJ/PR, para constar a inclusão de dados de: **LUCIA HARUMI UEDA CAWAHISA**, como sendo: portadora da CI-RG n.º 1.929.940-6 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 634.405.209-00, e de **ELIANE CAMILO MAIA CAWAHISA**, como sendo: portadora da CI-RG n.º 4.136.698-2 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 517.862.229-49. **FUNREJUS** recolhido à importância de R\$ 3,69 (ato sem expressão econômica). Selo de Fiscalização: SFRI1.qEWy7.sJ4a6-wvoJ6.1008q. Emolumentos: R\$ 60,00 VRC - R\$ 14,76, FUNDEP: R\$ 0,74, ISS: R\$ 0,74, Selo: R\$ 1,00. Prudentópolis/PR, 22 de novembro de 2023. Escrevente Autorizada – Portaria 28/2022: *[Assinatura]*

R-3/ 13.008. Protocolo n.º 115.386, L.º 1-I, em 09 de novembro de 2023. Registra-se, à vista do

SEQUE NO VERSO

13.008

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. Contrato n.º 8.4444.3101308-0, com caráter de escritura pública, na forma do §5.º do art. 61 da Lei 4.380/1964, as partes adiante qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições: **A- QUALIFICAÇÃO DAS PARTES: VENDEDORES: EDISON CAWAHISA**, engenheiro, nascido aos 07/02/1956, filho de Gitugo Cawahisa e de Eliza Cawahisa, portador da CI-RG n.º 1.365.068-3 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 206.289.789-87, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUCIA HARUMI UEDA CAWAHISA**, auxiliar de escritório e assemelhados, nascida aos 28/05/1960, filha de Antonio Shiguero Ueda e de Mineko Nishimura Ueda, portadora da CI-RG n.º 1.929.940-6 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 634.405.209-00, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Arthur Thomas, n.º 10, Ap. 0801, Zona 01, na cidade de Maringá/PR, neste ato representados por seu procurador **EDUARDO CAWAHISA** (CPF/MF sob n.º 482.837.899-53), conforme instrumento público de procuração, lavrado às fls. 196/200, L.º 00016-P, em 10/11/2021, pelo Serviço Distrital de Porto Rico, da Comarca de Loanda/PR; e **EDUARDO CAWAHISA**, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, nascido aos 12/02/1962, filho de Gitugo Cawahisa e de Eliza Cawahisa, portador da CI-RG sob n.º 2.158.282-4 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 482.837.899-53, casado pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **ELIANE CAMILO MAIA CAWAHISA**, auxiliar de escritório e assemelhados, nascida aos 10/01/1966, filha de Raimundo Maia e de Enarta Camilo Maia, portadora da CI-RG sob n.º 4.136.698-2 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 517.862.229-49, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Arthur Tomas, n.º 00010, Apto. 301, Zona 01, na cidade de Maringá/PR. **COMPRADOR E DEVEDOR FIDUCIANTE: VALDOIR LUIZ DEROSI**, brasileiro, divorciado e sem vínculo que caracterize união estável, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos e bebidas, nascido aos 07/11/1980, filho de Vitorino Derossi e de Antonia de Fatima Ribeiro Derossi, portador da CI-RG n.º 13.584.231-1 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 062.936.449-48, residente e domiciliado na Rua Presidente Tancredo Neves, n.º 368, Vila das Flores, nesta cidade de Prudentópolis/PR. **CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL** - Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei n.º 759/69, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **MARILEIA STADLER KACHUTSKI**, economiária, portadora da CI-RG sob n.º 5.734.868-2 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 810.065.869-20, conforme Procuração lavrada fl. 017, L.º 3557-P, em 05/04/2023, Substabelecimento lavrado às fls. 127, do L.º 3560-P, em 24/04/2023, ambos do 2.º Serviço Notarial de Brasília/DF, Substabelecimento de Substabelecimento, lavrado às fls. 097/100 do L.º 43-S, em 03/05/2023, do 4.º Serviço de Notas da Comarca de Cascavel/PR, e Substabelecimento de Substabelecimento de Procuração, lavrado às fls. 206/209, no L.º 6-S, em 29/05/2023, no 2.º Serviço de Notas de Guarapuava/PR, doravante denominada CAIXA. Agência responsável pelo contrato: 401 Prudentópolis/PR. **B - CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:** B1 - Origem dos Recursos: FGTS; Modalidade: Aquisição de terreno e construção; B2 - Sistema de Amortização: PRICE; B2.1 - Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR; B3 - Enquadramento: SFH; B4 - Valor de venda e compra do terreno e construção e composição dos recursos: O valor destinado à venda e compra do terreno e construção do imóvel objeto deste contrato é de R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento CAIXA: R\$ 136.067,81 (cento e trinta e seis mil sessenta e sete reais e oitenta e um centavos); Recursos próprios aplicados/a aplicar na obra: R\$ 38.682,19 (trinta e oito mil seiscentos e oitenta e dois reais e dezenove centavos); Desconto/subsídio concedido pelo FGTS/União: R\$ 15.250,00 (quinze mil duzentos e cinquenta reais); Do valor total descrito acima, R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) correspondem ao valor de venda e compra do terreno; B5 - Valor do Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) e Comissão do Leiloeiro, se houver: Não se aplica; B6 - Valor total da Dívida (Financiamento): R\$ 136.067,81 (cento e trinta e seis mil sessenta e sete reais e oitenta e um centavos); B7 - Valor da Garantia Fiduciária e do Imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais); B8 - Prazo total (meses): 427; B8.1 - Amortização (meses): 420; B8.2 - Construção (meses): 7; B9 -

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Prudentópolis/PR, Rua Prefeito Afonso Ditzel, 710 - Centro

Oswaldo Hoffmann Filho

Agente Delegado - Decreto Judiciário 575/2022

Karina Milena Stubbe

Escrevente Substituta Legal - Portaria 27/2022

Josiane Tandler Lemos

Escrevente Autorizada - Portaria 28/2022

CNM Nº 084624.2.0013008-77

REGISTRO GERAL

FICHA

2MATRÍCULA Nº **13008**

RÚBRICA

Taxa de juros % (a.a.); B9.1 – Sem desconto: Nominal % (a.a): 8.1600; Efetiva % (a.a): 8.4722; Nominal % (a.m.): 0.6778; Efetiva % (a.m.): 0.6800; B9.2 – Com desconto; Nominal % (a.a): 5.0000; Efetiva % (a.a): 5.1161; Nominal % (a.m): 0.4159; Efetiva % (a.m): 0.4167; B9.3 – Com redutor de 0,5%: Nominal % (a.a): 4.5000; Efetiva % (a.a): 4.5940; Nominal % (a.m): 0.3743; Efetiva % (a.m): 0.3750; B9.4 Taxa Contratada: Nominal % (a.a): 4.5000; Efetiva % (a.a): 4.5939; Nominal % (a.m): 0.3743; Efetiva % (a.m): 0.3750; B10 - Encargo Mensal Inicial (Parcela): Prestação (a+j): Taxa contratada: R\$ 643,95; Prêmios de Seguros MIP e DFI: R\$ 61,05; Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$ 0,00; Total: R\$ 705,00; B11 - Vencimento do primeiro encargo mensal: 24/10/2023. B12 - Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6; B13 - Forma de pagamento dos encargos mensais: débito em conta corrente; B14 - Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS (Resolução Conselho Curador do FGTS 702/2012): B14.1 - Tarifa de Administração de Contrato Mensal – TA: R\$ 4.384,50; B14.2 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$ 19.430,63; **C - COMPOSIÇÃO DE RENDA: VALDOIR LUIZ DEROSSI R\$ 2.396,37 – 100,00%. DESTINAÇÃO DO MÚTUO:** O imóvel urbano com a área de 317,77m² (trezentos e dezessete metros e setenta e sete centímetros quadrados), onde será edificada uma obra residencial em alvenaria com área de 53,25m² (cinquenta e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados). **DEMAIS CONDIÇÕES:** As do referido contrato o qual fica uma via arquivada digitalmente nesta Serventia. **DATA E LUGAR DE EMISSÃO:** 20 de setembro de 2023, Prudentópolis/PR. **CERTIDÕES:** Foram apresentadas Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com o código de controle n.º BC7E.307F.CE1C.CE78, A7D7.039F.5E87.6ABD, 375B.1560.AE99.8075 e D578.384E.672B.C1F0, emitidas em 06/10/2023, válidas até 03/04/2024. Da dispensa das certidões: Foram dispensados os documentos enumerados no Decreto 93.240/1986, inclusive as Certidões fiscais e de feitos ajuizados. **FUNREJUS** isento de acordo com art. 3.º, inciso VII, alínea "b", item 17 Lei n.º 12.216/98. **ITBI** isento de pagamento, conforme Lei n.º 2.469/2021, que dispõe sobre desoneração fiscal relativa à incidência ITBI exclusivamente sobre imóveis que integram o programa Minha Casa Minha Vida, guia n.º 3591266, controle n.º 584894, expedida em 04/10/2023. Realizada consulta prévia à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, verificou-se resultado NEGATIVO para o CPF: 206.289.789-87, código HASH: 8536.1af7.3ceb.12c3.da1f.9fa7.11d2.0d2d.81d9.ccdf, CPF: 482.837.899-53, código HASH: a2d2.b3a2.a0e8.c6c8.032f.627b.4166.93ee.4943.bd4f, CPF: 517.862.229-49, código HASH: 379a.f9df.2ec1.9c13.1d66.8e2f.0620.f03c.acea.6d6a, CPF: 634.405.209-00, código HASH: 7606.9e48.c831.5f9a.8e45.2cfc.c53d.3aac.bb11.5137 (art. 14, Provimento 39/2014, CNJ). Emitida a DOI por esta Serventia. Selo de Fiscalização: SFRI2.j5KMv.Ff4YD-oqtJh.1008q. Emolumentos: R\$ 2.156,02 VRC - R\$ 530,38, FUNDEP: R\$ 26,52, ISS: R\$ 26,52, Selo: R\$ 8,00. Prudentópolis/PR, 22 de novembro de 2023. Escrevente Autorizada - Portaria 28/2022:

R-4/ 13.008. Protocolo n.º 115.386, L.º 1-I, em 09 de novembro de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Registra-se, à vista do **CONTRATO DE VENDA E COMPRA DE TERRENO, MÚTUO PARA OBRAS COM OBRIGAÇÕES E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA – CARTA DE CRÉDITO INDIVIDUAL – CCFGTS - PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.** Contrato n.º 8.4444.3101308-0, com caráter de escritura pública, na forma do §5.º do art. 61 da Lei 4.380/1964, as partes adiante qualificadas contratam a presente operação de venda e compra de imóvel residencial, mútuo para obras com obrigações e alienação fiduciária em garantia no SFH, nas condições: **OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE: VALDOIR LUIZ DEROSSI** (CPF/MF sob n.º 062.936.449-48), supracitado e qualificado. **OUTORGADA CREDORA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL** (CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04), já identificada, representada neste ato por MARILEIA STADLER KACHUTSKI (CPF/MF sob n.º 810.065.869-20). O DEVEDOR/FIDUCIANTE **aliena a CAIXA em caráter fiduciário, o imóvel deste financiamento** e objeto desta matrícula. DO VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: concordam as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). **DEMAIS CONDIÇÕES:** As do referido contrato o qual fica uma via arquivada digitalmente nesta Serventia. **DATA E LUGAR DE EMISSÃO:** 20 de setembro de 2023, Prudentópolis/PR. **FUNREJUS**, isento de acordo com o item 13, instrução normativa n.º

CONTINUA NO VERSO

13008

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

02/99, TJ/PR. **Provimento 39/14 CNJ**: Realizada consulta prévia à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, verificou-se resultado **NEGATIVO** para o CPF/MF: 062.936.449-48, código HASH: 69e7.e5ad.4fd7.e444.7459.6540.f70b.bb27.ce6b.134b (art. 14, Provimento 39/2014, CNJ). Selo de Fiscalização: SFR12.j5rMv.Ff4YD-ZqrJh.1008q. Emolumentos: R\$ 1.078,01 VRC - R\$ 265,19, FUNDEP: R\$ 13,26, ISS: R\$ 13,26, Selo: R\$ 8,00. Prudentópolis/PR, 22 de novembro de 2023. Escrevente Autorizada - Portaria 28/2022:

Av-5/13.008. Protocolo n.º 128.827, L.º 1-L em 05 de março de 2026. Averba-se, nos termos do artigo 440-AQ, §1º, alínea "a", do Provimento nº 195/2025 do Conselho Nacional de Justiça, a **inserção do Código de Endereçamento Postal - CEP** do imóvel objeto da presente matrícula, passando a constar como **CEP o n.º 84.400-000**. Selo de Fiscalização: SFR11.LJcRP.RYUxT-eRDLC.1008q. Emolumentos: **NIHIL**. **FUNREJUS** (ausência de previsão legal). Prudentópolis/PR, 05 de março de 2026. Escrevente Autorizada - Portaria 01/2025:

Av-6/13.008. Protocolo n.º 128.413, L.º 1-L em 05 de fevereiro de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. Averba-se, à vista do requerimento datado de 16 de dezembro de 2025, firmado por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n.º 759, de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n.º 1.256, de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente nesta data, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, representada neste ato por DANIELE FIDRYSZEWski VILASFAM (CPF/MF sob n.º 986.180.590-72), conforme Procuração e Substabelecimento de Procuração, lavradas no L.º 3621-P e 3623-P, às fls. 100 e 200, em datas de 27/03/2025 e 17/04/2025, ambos pelo 2.º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, para constar que a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, fica consolidada em nome da credora fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima identificada e qualificada, tendo sido instruído o aludido requerimento com as notificações, e a certidão de transcurso de prazo, das quais consta que o fiduciante: **VALDOIR LUIZ DEROSI** (CPF/MF sob n.º 062.936.449-48), já supracitado e qualificado, foi devidamente notificado, não ocorrendo a purgação da mora pelo devedor. Valor Atribuído: Foi atribuído à consolidação da propriedade, o valor de R\$ 195.130,20 (cento e noventa e cinco mil, cento e trinta reais e vinte centavos), para fins fiscais. Condições: Sobre a propriedade ora consolidada incide a **restrição de disponibilidade** decorrente do artigo 27 da Lei 9.514/1997, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a leilão público. Tributos Incidentes no Ato: **ITBI** - no valor de R\$ 3.902,60 (sobre o valor de R\$ 195.130,20), guia de arrecadação n.º 4241937, devidamente quitada; e **FUNREJUS**, no valor de R\$ 390,26 (sobre o valor de R\$ 195.130,20), guia n.º 14000000012567954-3 (Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Prudentópolis/PR), quitada em 09/02/2026. **Provimento 188/2024 do CNJ**: Realizada consulta prévia à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, verificou-se resultado **NEGATIVO** para o CPF/MF: 062.936.449-48, código HASH: 2bqiz5qxs1. Selo de Fiscalização: SFR12.D5KRv.j3jsz-tRWeP.1008q. Emolumentos: 2.156,00, VRC: R\$ 597,21, FUNDEP: R\$ 29,86, ISS: R\$ 29,86, Selo: R\$ 8,00. Prudentópolis/PR, 05 de março de 2025. Escrevente Autorizada - Portaria 01/2025:

Av-7/13.008. Protocolo n.º 129.780, L.º 1-L em 28 de abril de 2026. **RETIFICAÇÃO DE REGISTRO (ex officio)**. Averba-se, nos termos do art. 548 do CN-CGJ/PR, para constar a descrição correta da data de registro do ato **Av-6** do presente registro imobiliário para o correto, ou seja, onde se lê: 05 de março de 2025, **leia-se: 05 de março de 2026**. Selo de Fiscalização: SFR11.LJwRP.RYUxT-oRkLC.1008q. Prudentópolis/PR, 28 de abril de 2026. Escrevente Autorizada - Portaria 01/2025:

Serviço de Registro de Imóveis - Comarca de Prudentópolis-PR

Oswaldo Hoffmann Filho

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel do Registro Geral Nº **13.008** nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Dou fé.

Prudentópolis, 28 de abril de 2026

- ☐ OSVALDO HOFFMANN FILHO - Agente Delegado
☐ JOSIANE TANDLER LEMOS - Escrevente Substituta Legal
☐ LAYRA GABRIELA BAHRI - Escrevente Autorizada

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFR11.LJwRP.RYUxT-PRnLC.1008q

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



Certidão:
 Funrejus:
 Selo Funarpen: ...
 FADEP:
 ISS:
 Total: R\$ 0,00

SEGUE