



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPO LARGO - ESTADO DO PARANÁ
Avenida Desembargador Clotário Portugal, 421 - Sala 1
Fones: 3032-3860 e 3032-2675
OFICIAL: MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

I

MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

Matrícula Nº: **=55.202=**.....

Data: **... 05 de Agosto de 2022**

IMÓVEL:- APARTAMENTO N.307 - TIPO "I", sito no 2º ANDAR do "BLOCO 01", do Condomínio "RESIDENCIAL MICHIGAN", composto por 02 (dois) quartos, bwc, sala de estar/jantar, cozinha/lavanderia, com a área construída privativa de 40,00m²; área construída de uso comum de 6,1255m², correspondente à recreação coberta, guarita, hall e escadas; área comum construída descoberta de 1,22m²; área total construída de 47,3455m²; área não construída privativa de 12,00m² destinada a vaga de estacionamento sob n. 23; área total privativa de 52,00m²; área não construída de uso comum de divisão proporcional de 61,7658m², sendo 27,1547m² de área de reserva legal e área de preservação permanente, 17,6528m² de área permeável, 0,8135m² de área de recreação descoberta e 16,1448m² de área de circulação; perfazendo a quota de terreno de 88,4510m², correspondente a fração ideal do solo de 0,00265589. LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO: é a primeira unidade à esquerda de quem da escada nº 02 acessa. LOCALIZAÇÃO DA VAGA 23: Pela frente faz divisa com a Rua interna, pelo lado direito com Vaga 22, pelo lado esquerdo com calçada de acesso de pedestres e pelos fundos com jardim interno; EDIFICADO na Área de terreno urbano, situada no lugar denominado "BOTIATUVA, com frente para a Rua Manoel Lopes Vieira, do Foro Regional de Campo Largo, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná.- (Nº **PREDIAL 143/A.307**).- O IMÓVEL OBJETO DO CONDOMÍNIO CONTÉM FAIXA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DE 30,00M DO RIO CAMBUÍ.-
INSCRIÇÃO MUNICIPAL N.01.01.557.0213.000.023.-

PROPRIETÁRIO(S):- PROJETO RESIDENCIAL X17 SPÉ LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita(o) no CNPJ sob o nº. 26.583.232/0001-03, com sede na Rua João Stukas, 143, São Vicente, n/Cidade.-

REGISTRO(S) ANTERIOR(ES):- n.6-46.098 (24.09.2018) do Livro n.2 de Registro Geral d/Serventia.-

OFICIAL

AV-1-55.202. Em 05/08/2022. Protocolo n. 185.146 - 28/07/2022. Atendendo ao que consta no processo de incorporação arquivado em pasta própria n/Serventia, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula **trata-se de obra em projeto que ainda não recebeu averbação de construção**; do que dou fé.- (Emolumentos e Funrejus: Isentos - art. 237-A da Lei 6015/73).- (SELO DIGITAL Nº F170J.a2qPq.KfwsI-ATvml.ejWAG).- Campo Largo, 05 de Agosto de 2022.-Eu Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.- (JGC).-

AV-2-55.202. Em 05/08/2022. Protocolo n. 185.146 - 28/07/2022. **CONSERVAÇÃO DE FLORESTA E ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.** Conforme se vê da AV-5-46.098 do Lº 2 d/Serventia, procede-se a esta averbação para consignar as áreas existentes de Reserva legal e Preservação Permanente no imóvel objeto do condomínio, cuja estatística do Projeto é a seguinte: **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE COM 6.867,53M²; e, RESERVA FLORESTAL LEGAL COM 10.024,70m²;** cujas características constam no Memorial Descritivo e Planta, e estão devidamente demarcadas no projeto do condomínio instituído no imóvel, e que se acham englobadas como área de uso comum em cada unidade. Planta e memorial descritivo arqs. sob n. 39.882 n/Serventia; do que dou fé.- (SELO DIGITAL Nº F170J.a2qPq.Kf2sl-ATpA2.ejWau). Campo

SEGUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
= 55.202/1 =



CONTINUAÇÃO

Largo, 05 de Agosto de 2022.-Eu Maria Elisabete Poli Kurowski,
Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).

AV-3-55.202. Em 05/08/2022. Protocolo n. 185.146 - 28/07/2022. **TRANSPORTE/AFETAÇÃO.**
Conforme se vê da AV-7-46.098 Lº.2 d/Serventia; Procedo-se a esta averbação para constar que a
Incorporação do Empreendimento Condomínio Residencial Michigan, foi submetido ao REGIME
DE AFETAÇÃO; do que dou fé.- (SELO DIGITAL Nº F170J.a2qPq.KfmsI-AT7e2.ejWAR).-
Campo Largo, 05 de Agosto de 2022.-Eu Maria Elisabete Poli Kurowski,
Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).

AV-4-55.202. Em 05/08/2022. Protocolo n. 185.146 - 28/07/2022. **CONSERVAÇÃO DE FLORESTA.**
Conforme se vê da AV-8-46.098 Lº.2 d/Serventia, procede-se a esta averbação para
ficar constando que a proprietária, por seu representante, tendo em vista o disposto nos artigos 12, 17,
30 e 31 da Lei Federal n.11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica), declara que a vegetação nativa
existente no imóvel objeto do condomínio, com a área de 2.000,00m², compreendida nos limites
indicados em mapa e memorial descritivo, compõem a **área de compensação ambiental**, gravada
como área não edificável e de utilização limitada nos termos da legislação, ofertada em compensação
pela supressão florestal a ser realizada em área de 2.000,00m², no imóvel objeto da matrícula n.
2.656 do Lº.2 d/Serventia. Planta e memorial descritivo arqs. sob n.40.261 n/Serventia; do que dou
fé.- (SELO DIGITAL Nº F170J.a2qPq.KfTsI-ATLpP.ejWAY).- Campo Largo, 05 de Agosto de
2022.-Eu Maria Elisabete Poli Kurowski,
Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).

R-5-55.202. Em 05/08/2022. Protocolo n. 185.146 - 28/07/2022. **COMPRA E VENDA.** De acordo
com os termos do Contrato Particular 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 - Programa Casa Fácil Paraná - Apoio ao Crédito
Habitacional nº 8.7877.1415980-1, datado de Curitiba-PR, 24 de junho de 2022, feito em 03 (três)
vias, das quais uma fica arquivada n/Serventia em pasta própria; a proprietária:- **PROJETO
RESIDENCIAL X17 SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita(o) no CNPJ sob o nº.
26.583.232/0001-03, com sede na Rua João Stukas, 143, São Vicente, n/Cidade, representada por seu
sócio administrador **JADERSON DE LIMA**, portador(a) do RG nº. 2.925.543-0-SC, inscrito(a) no
CPF/MF sob nº. 005.728.169-60, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, nascido aos
12.04.1983, filho de Edila Gesser de Lima e Ivo Edival de Lima, com endereço eletrônico
jader.lima@lyxengenharia.com.br, residente e domiciliado na Rua Brigadeiro Franco, 2442, apto
101, Rebouças, Curitiba-PR, este representado por seu procurador **ARNON PEDRO DE SOUZA
PAZ**, portador(a) do RG nº. 10.580.424-5-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 093.988.099-74,
portador da CNH nº: 05850404070-PR, brasileiro, solteiro, maior e capaz, analista de contratos, com
endereço profissional na Rua Jovino do Rosário, 306, Curitiba-PR; **VENDEU** para o outorgado
comprador **FRANKLIN ALEXANDER ESPINOZA MANZANO**, portador(a) do RG nº. F1546077,
inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 708.409.262-51, venezuelano, solteiro, maior e capaz, trabalhador de
construção civil, nascido aos 02.02.1976, filho de Enma Giralda Manzano de Espinoza e Juan
Bautista Espinoza, com endereço eletrônico alexanderbrasil77@gmail.com, residente e domiciliado
na Rua Pedro Aleixo, 615, CEP: 81260-090, Curitiba/PR; **O IMÓVEL (APARTAMENTO N.307)**,
retro matriculado; pela importância de R\$.9.000,54 -(nove mil reais e cinquenta e quatro centavos),
pagos conforme R-6 d/matricula.- **CONDIÇÕES:-** 1)- No mesmo Título consta a **ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA** do imóvel em garantia, registrada sob n. 6 d/matricula; 2)- Permanece em vigor a
AFETAÇÃO objeto da AV-3, e os ônus de **CONSERVAÇÃO DE FLORESTA** objetos das AV-2 e 4
d/matricula; e, 3)- As demais constantes do Contrato registrando.- As certidões de praxe foram
apresentadas e arquivadas no processo de financiamento junto a credora - **ITBI** devidamente

SEQUE FICHAS 2





MARIA ELISABETE POLI KUROWSKI - OFICIAL

"FLS.02"

CONTINUAÇÃO

Matrícula Nº: **55.202** =

Data: **05 de Agosto de 2022**

recolhido s/R\$.175.000,00.- Emolumentos: R\$.154,98 = 630VRC - Funrejus 0,2%: R\$.18,00 - FUNDEP: R\$.7,75 - ISS: R\$.4,65 - selo: R\$.5,95 - Emitida a DOI - (SELO DIGITAL Nº F170V.RHqPo.kaca2-HmVdO.J4qTb).- Campo Largo, 05 de Agosto de 2022.- Eu Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).-

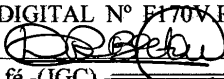
R-6-55.202. Em 05/08/2022. Protocolo n. 185.146 - 28/07/2022. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA.** Pelo Contrato Particular referido do R-5 d/matrícula; o(a/s) proprietário(a/s):- **FRANKLIN ALEXANDER ESPINOZA MANZANO**, portador(a) do RG nº. F1546077, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 708.409.262-51, venezuelano, solteiro, maior e capaz, trabalhador de construção civil, nascido aos 02.02.1976, filho de Enma Giralda Manzano de Espinoza e Juan Bautista Espinoza, com endereço eletrônico alexanderbrasil77@gmail.com, residente e domiciliado na Rua Pedro Aleixo, 615 , CEP: 81260-090, Curitiba/PR; ora FIDUCIANTE(S); alienou(aram) o imóvel ora adquirido em propriedade fiduciária, à CREDORA/FIDUCIÁRIA **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, inscrita no CNPJ/MF sob n. 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, e Escritório em Curitiba-PR, agência de Curitiba-Pr, no ato devidamente representada pelo(a) Procurador(a) **FABRICIO SCHLOTTAG**, portador(a) do RG nº. 6.909.633-6-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 022.549.269-50, brasileiro, casado, economiário, residente em Curitiba-Pr; comparecendo ainda como INCORPORADORA/ENTIDADE ORGANIZADORA: **PROJETO RESIDENCIAL X17 SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita(o) no CNPJ sob o nº. 26.583.232/0001-03, com sede na Rua João Stukas, 143, São Vicente, n/Cidade, representada por **JADERSON DE LIMA**, portador(a) do RG nº. 2.925.543-0-SC, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 005.728.169-60, brasileiro, solteiro, maior e capaz, empresário, nascido aos 12.04.1983, filho de Edila Gesser de Lima e Ivo Edival de Lima, com endereço eletrônico jader.lima@lyxengenharia.com.br, residente e domiciliado na Rua Brigadeiro Franco, 2442, apto 101, Rebouças, este representado por seu procurador **ARNON PEDRO DE SOUZA PAZ**, portador(a) do RG nº. 10.580.424-5-PR, inscrito(a) no CPF/MF sob nº. 093.988.099-74, portador da CNH nº: 05850404070-PR, brasileiro, solteiro, maior e capaz, analista de contratos, com endereço profissional na Rua Jovino do Rosário, 306, Curitiba-PR, Curitiba-PR; e como CONSTRUTORA E FIADORA: **LYX PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita(o) no CNPJ sob o nº. 09.399.041/0001-77, com sede na Rua México, 20, sala 11, Bacacheri, Curitiba-PR, representada por **JADERSON DE LIMA**, este representado por seu procurador **ARNON PEDRO DE SOUZA PAZ**, acima qualificados; mediante as seguintes Cláusulas e condições:- 1)- Que para a aquisição e construção do imóvel objeto d/matrícula, que será concluída em 36 meses pela Interveniente Construtora, resgatável em 360 meses; o(a/s) proprietário(a/s) necessitou(ram) da importância de R\$.175.000,00 -(cento e setenta e cinco mil reais), sendo: a)- R\$.9.000,54 para a aquisição do imóvel representado por recursos próprios; e, b)- R\$.165.999,46 para a construção, representados por R\$.24.649,68 com recursos próprios; R\$.10.636,00 na forma de subsidio concedido pelo FGTS; R\$.15.000,00 concedido pela COHAPAR; e R\$.115.713,78 de financiamento; à taxa de juros nominal de 5,00% a.a. e 0,4158% a.m., e efetiva de 5,1161% a.a., e 0,4167% a.m.; vencendo-se a primeira prestação aos 25.07.2022; 2)- O(a/s) FIDUCIANTE(S), enquanto adimplente(s), por sua conta e risco, poderá(ão) utilizar-se livremente do imóvel; 3)- Durante a vigência deste Contrato, até a amortização definitiva, o(a/s) Fiduciante(s) concorda(m) e se obriga(m) em manter o seguro estabelecido na apólice Habitacional; 4)- PRAZO DE CARÊNCIA: para os fins previstos no artigo 26 e parágrafos, da Lei 9.514/97, é de

SEQUE NO VENCIMENTO

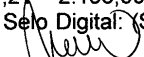
MATRÍCULA Nº
= 55.202/2 =



CONTINUAÇÃO

trinta (30) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conferindo ao credor o direito de intimar o(s) devedor(es) na forma e para os efeitos do referido artigo; 5)- O valor do imóvel para efeito de venda em público Leilão é de R\$.175.950,00; e, 6)- As demais constantes do Contrato registrando.- FORO: Seção Judiciária da Justiça Federal de Campo Largo-PR.- Emolumentos: R\$.265,19 = 1078VRC - Funrejus: isento conforme item 13 da Instrução Normativa n.02/99 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - FUNDEP: R\$.13,26 - ISS: R\$.7,96 - Selo: R\$.5,95 - (SELO DIGITAL Nº F170V.RHqPo.kara2-Hnca2.J4qT9).- Campo Largo, 05 de Agosto de 2022.-Eu  Maria Elisabete Poli Kurowski, Oficial do Registro, subscrevo e dou fé.-(JGC).-

Av.7-55.202, de 03 de julho de 2025. Protocolo n. 220.849 - 10/06/2025. **CONCLUSÃO DA CONSTRUÇÃO.** Procedo à presente averbação como transporte do ato praticado na **Av.752-46.098** do Registro Geral desta Serventia, que consta o seguinte: foi concluída a construção do **APARTAMENTO N.307 - BLOCO 01**, componente do Condomínio "**RESIDENCIAL MICHIGAN**", mencionado nesta matrícula; do que dou fé.- Emolumentos: R\$.87,26 = 315,00VRC - Funrejus, nos termos do ofício circular 02/2015/DA do TJPR, recolhido sobre averbação - R\$.21,8100 - FUNDEP: R\$.4,3630 - ISS: R\$.2,6178 - Selo: 8,00 - Selo Digital: (SFR12.X5nEv.RYpM7-v9JTZ.F170q).- Campo Largo, 03 de julho de 2025.-Eu  Miguel Maia Padilha Junior, Escrevente Substituto, subscrevo e dou fé.-(CV).-

Av.8-55.202, de 06 de abril de 2026. Protocolo n. 229.330 - 01/04/2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO.** Procedo-se esta averbação nos termos do requerimento datado de 13/03/2026 sobre o contido no Contrato de Financiamento Imobiliário com Alienação Fiduciária em Garantia n.º 878771415980, garantido por alienação fiduciária, lançada no R-6/55.202 supra que, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme certidão expedida por esta Serventia, e mediante a prova de recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis ITBI emitido pela Prefeitura Municipal de Campo Largo, PR, devidamente quitado, para constar a consolidação da propriedade em nome do fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília/DF. ITBI guia n.º 458-2026 no valor de R\$.3.727,52 quitada em data de 11/03/2026. Funrejus cód.7.2 guia n.º 14000000012749526-1 no valor de R\$.372,75 quitada em data de 02/04/2026. Foi consultada a CNIB, sendo gerado os seguintes códigos hash: hw4f7xgbas e 2xuuxv9sk7. Dou fé. Emolumentos: R\$.597,21 = 2.156,00VRC - FUNDEP: R\$.29,8605 - ISS: R\$.17,9163 - Selo: R\$. 8,00 - Emitida a D.O.I - Selo Digital: (SFR12.L5ZGv.RHf3J-HXRZd.F170p).- Campo Largo, 06 de abril de 2026.-Eu  Miguel Maia Padilha Junior, Escrevente Substituto, subscrevo e dou fé.-(AR).-

CERTIFICO, que o presente documento é fiel expressão dos registros existentes com 8 atos, no Registro de Imóveis de Campo Largo, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.
Campo Largo, 06 de abril de 2026.

Maria Renata Setti de Pauli - Oficial Titular
Venicius Krol Escrevente Substituto Legal
Miguel Maia Padilha Junior - Escrevente Substituto

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFR11.DJcMP.R8rDE

RY103.F170q

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

- SEGUIE FICHA Nº.....

