

IMÓVEL EM ANÁLISE · EVERTON POLETTTO

⚠️ ATENÇÃO

# Paranagua

Vila do Caic · AVENIDA CHICO MENDES, 240 APTO. 33 BL 5

Venda à vista **12.4%** · Financiado **17.4%** · Aluguel **0.54%/mês**

“ O imóvel, um apartamento no Condomínio Residencial Ilha do Farol, foi objeto de sucessivas alienações fiduciárias. Houve uma execução de dívida condominial de R\$ 25.461,19 contra um proprietário anterior, cuja penhora sobre os direitos fiduciários foi levantada. A propriedade foi consolidada pela Caixa Econômica Federal em 28/01/2025, após o último financiamento de R\$ 144.000,00, com valor de avaliação para leilão de R\$ 180.000,00.

LANÇE INICIAL

**R\$ 117.994,00**

desconto 45.1% sobre avaliação

LANÇE MÁXIMO CALCULADO

**R\$ 270.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$ 215.000,00**

referência CEF

CAPITAL NECESSÁRIO

**R\$ 60.794,01**

disponível: R\$ 300.000,00

ÁREA ÚTIL

**44.15**m<sup>2</sup>

2 quartos · Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda Online</b>	Data do certame	<b>não há</b>
Banco	<b>Caixa</b>	Aceita FGTS	<b>Sim</b>
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	<b>Sim</b>
Leiloeiro	não há	Risco de anulação do leilão	<b>Sem ação judicial contra o leilão</b>

[→ Página Caixa](#)[→ Edital PDF](#)[→ Matrícula](#)[→ Google Maps](#)

## Localização e Conveniências (raio 5 km)

TRANSPORTE PÚBLICO

0

COMÉRCIO E SERVIÇOS

0

SAÚDE E FARMÁCIAS

0

ESCOLAS E CRECHES

0

LAZER E GASTRONOMIA

0

Fonte: OpenStreetMap (dados abertos). A cobertura em cidades satélite pode ser parcial — recomenda-se visita presencial para confirmar vizinhança.

## Análise da Matrícula nº 56.117

Último proprietário **GUSTAVO DOS SANTOS  
GONÇALVES BAURAKIADES**

CPF **133.505.319-03**

Estado civil **casado**

Cônjuge **MARIANA MARTINS DA SILVA**

Consolidação **Confirmada** 2025-01-28

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

### PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
0007647-70.2016.8.16.0129	1ª Vara Cível desta Comarca	Execução de Título Extrajudicial	R\$ 25.461,19

### RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, um apartamento no Condomínio Residencial Ilha do Farol, foi objeto de sucessivas alienações fiduciárias. Houve uma execução de dívida condominial de R\$ 25.461,19 contra um proprietário anterior, cuja penhora sobre os direitos fiduciários foi levantada. A propriedade foi consolidada pela Caixa Econômica Federal em 28/01/2025, após o último financiamento de R\$ 144.000,00, com valor de avaliação para leilão de R\$ 180.000,00.

## Estrutura de Custos (método Edwards - SOP)

### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 117.994,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 5.899,70**

↳ Financiado **R\$ 112.094,30**  
(quitado na venda)

**Subtotal pré R\$ 5.899,70**

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 2.359,88**

Escritura + Registro **R\$ 3.000,00**

Débito condomínio **R\$ 21.500,00**  
(arrematante)

↳ Caixa absorve **R\$ 3.961,19**  
excedente 10%

Débito IPTU **R\$ 645,00**

Desocupação + **R\$ 10.000,00**  
reforma

12m vazio **R\$ 6.180,00**  
(IPTU+cond)

**Subtotal pós R\$ 43.684,88**

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 49.584,58
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 11.209,43
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 60.794,01</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 197.137,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 11.828,22
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 1.863,07
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 10.557,40</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>12.42%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>17.37%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**17.37%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+2.87 pp**

Comparativo com o custo-oportunidade da renda fixa. O imóvel agrega ganho de capital por valorização + aluguel recorrente, enquanto Selic é apenas rendimento financeiro sem alavancagem patrimonial.

**Cenário: Manter e Alugar** vs. vender em 12m + Selic

Retorno acumulado ao **manter o imóvel alugado** (aluguel mensal + valorização patrimonial 7% a.a.) comparado a **vender em 12 meses** e reinvestir na Selic. Mostramos apenas os horizontes em que manter é mais vantajoso.

HORIZONTE	ALUGUEL ACUMULADO	VALORIZAÇÃO IMÓVEL	RETORNO HOLD	RETORNO FLIP+SELIC	VANTAGEM
3 anos	R\$ 33.724,43	R\$ 44.364,30	<b>R\$ 214.431,72</b>	R\$ 32.749,47	+R\$ 181.682,25
5 anos	R\$ 60.325,48	R\$ 79.357,84	<b>R\$ 276.026,31</b>	R\$ 61.843,83	+R\$ 214.182,48
7 anos	R\$ 90.781,03	R\$ 119.421,94	<b>R\$ 346.545,96</b>	R\$ 99.987,27	+R\$ 246.558,69
10 anos	R\$ 144.935,09	R\$ 190.661,32	<b>R\$ 471.939,40</b>	R\$ 180.558,57	+R\$ 291.380,83
15 anos	R\$ 263.604,45	R\$ 346.770,20	<b>R\$ 746.717,64</b>	R\$ 414.190,42	+R\$ 332.527,22

Premissas: valorização imóvel 7% a.a., reajuste aluguel 7% a.a., Selic 14.50% a.a. constante, lucro do flip reinvestido. **Retorno Hold** = aluguel acumulado + (valor do imóvel na data – capital investido). Além desses horizontes, a Selic composta passa a ser mais favorável — sinal de revisar a estratégia.

**Pontos de Atenção****Atenção — não bloqueia, mas considerar:**

- Dívida de condomínio de R\$ 25.461,19 foi objeto de execução anterior, com penhora sobre os direitos do fiduciante, posteriormente levantada. Indica histórico de inadimplência.

**Nota técnica:** Laudo gerado automaticamente pelo sistema Clawdete com base no método Edwards Miranda — SOP Arrematação v1. Fontes: matrícula oficial via ONR (Registro de Imóveis), edital Caixa Econômica Federal, BCB API (Selic), OpenStreetMap (amenidades) e comparativo de mercado Zap Imóveis / Viva Real. Valores de mercado e aluguel são estimativas baseadas em método comparativo direto; para decisão final recomenda-se visita presencial e validação junto a corretor local. Dívidas de condomínio e IPTU seguem a regra propter rem prevista no edital.

**Anexo:** matrícula oficial com selo digital ONR (Operador Nacional de Registros) reproduzida a seguir para comprovação e arquivamento.

Paulo Eduardo Malheiros Manfredini  
OFICIAL

RUBRICA

RUA PRESCLIANO CORRÊA, 98 - FONE: (41) 3422-8466  
80203-230 PARANAGUÁ PARANÁMATRÍCULA N.º **56.117****Protocolo nº 127.717 de 05.07.2011.**

**IMÓVEL:**- Apartamento n.º 33, localizado no 2º Andar ou 3º Pavimento do Bloco 5, do 'RESIDENCIAL ILHA DO FAROL', situado na Avenida Chico Mendes, n.º 240, nesta cidade, com a área construída privativa de 44,15000m²; área construída de uso comum de 4,41200 m²; área construída total de 48,56200m², quota de terreno de 60,3569m², fração ideal do solo de 0,00520830, com a seguinte Inscrição Imobiliária: 09.1.13.044.0582.075. Dito Residencial encontra-se construído sobre o lote "9A/9B-1", oriundo do desmembramento do lote '9A/9B', oriundo da unificação dos lotes '9A' e '9B', que por sua vez são oriundos do desmembramento dos 09 e 10 da Planta YOSHIO YAMAGUCHI, situada no lugar denominado Itiberê, neste Município e Comarca, consoante projeto elaborado pelo engenheiro civil Gustavo Zenker Medeiros, CREA 29.510-D/PR, devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Paranaguá sob n.º 3.028, de 20/08/2008, com as seguintes características e confrontações: de quem da Avenida Chico Mendes olha o imóvel, situado no lado PAR da referida Avenida, FRENTE: 119,00m (cento e dezenove metros) para a Avenida Chico Mendes; LATERAL ESQUERDA: 72,50m (setenta e dois metros e cinquenta centímetros) para o lote de terreno da CONPAR Construtora e Empreendimentos de Paranaguá; FUNDOS: 140,02m (cento e quarenta metros e dois centímetros) para o lote "9A9B-2"; LATERAL DIREITA: 109,59m (cento e nove metros e cinquenta e nove centímetros) para o lote "10" da COHALAR Cooperativa Habitacional dos Assalariados do Paraná; fechando assim a poligonal com a área de 11.588,52m² (onze mil, quinhentos e oitenta e oito metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), distante 140,25m (cento e quarenta metros e vinte e cinco centímetros) da Rua Julio Groth Elias, com a seguinte Inscrição Imobiliária: 09.1.13.044.0124.001.00.-

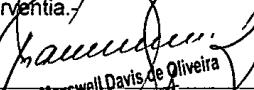
**PROPRIETÁRIO: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ sob n.º 03.190.167/0001-50, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, representado por força do § 8º, do Artigo 2º e inciso VI do Artigo 4º da Lei 10.188, de 12/02/2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei n.º 10.589, de 14/04/2004, alterada pela Lei 11.474 de 15/05/2007, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 em Brasília-DF.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 55.177, desta Serventia.

Paranaguá, 19 de julho de 2011.

MDO

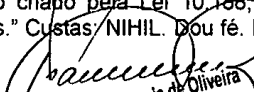
Agente Delegado

  
Maxwell Davis de Oliveira  
ESCREVENTE

**AV-01/Mat. 56.117.** Protocolo nº 127.717 de 05/07/2011 **CONDIÇÕES:** Encontra-se averbado sob n.º 2 na Matrícula 55.177, de conformidade com o contrato por instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei 10.188, de 10/02/2001, compilada com as alterações posteriores, firmado em 16/07/2009, registrado sob n.º 1 na referida matrícula e na forma exigida pelos §§ 4º e 5º, do artigo 2º da Lei 10.188, as condições do teor o seguinte: "O empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o 'caput' do Artigo 2º acima citado; o empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições: não integram o ativo da CAIXA; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA; não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA; não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA por mais privilegiados que possam ser; não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis que compõem o patrimônio do FAR. Todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto do contrato e integram o patrimônio do fundo financeiro criado pela Lei 10.188, destinar-se-ão à alienação às famílias com renda até 3 salários mínimos." Custas NIHIL. Dou fé. Paranaguá, 19 de julho de 2011.

MDO

Agente Delegado:-

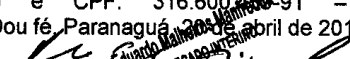
  
Maxwell Davis de Oliveira  
ESCREVENTE

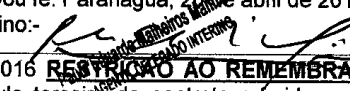
**R-02/Mat. 56.117.** Protocolo nº 146.154 de 12/04/2016 **COMPRA E VENDA:** Consoante contrato por instrumento particular, sob n.º 171000130660, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 38 da Lei 9.514, de 20.11.1997, dos Artigos 2º e 8º da Lei nº 10.188 de 12.02.2001 e respectivas alterações e da Lei 11.977, de 07.07.2009, alterada pela Lei 12.424, de 16/06/2011, no âmbito do Programa Minha Casa minha Vida, assinado pelas partes contratantes em 25 de agosto


SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA N.º  
56.117

CONTINUAÇÃO

de 2011, **IVONETE ANDRADE**, brasileira, solteira, do lar, nascida em 25/05/1958, inscrita no CPF sob nº 564.200.309-78, C.I. nº 7R1.227.272/SSP-SC e **MIGUEL IVO DE ANDRADE**, brasileiro, solteiro, aposentado, nascido em 04/07/1943, inscrito no CPF sob nº 316.600.459-91, C.I. nº 49.458-1/SSP-PR, residentes e domiciliados na Alameda Izabel, nº 389, nesta cidade, adquiriram do **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, representado pela CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CAIXA, anteriormente qualificados, o imóvel desta objeto, pelo valor de R\$ 44.999,82 (quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e dois centavos), pagos da seguinte forma: Recursos concedidos pelo FAR na forma de Subvenção Econômica/Subsídio (art.2º, I da Lei 11.977/2009), a ser liberado nos termos do contrato – R\$: 28.267,74. Parcelamento/Financiamento concedido pelo FAR/Credor Fiduciário – R\$: 44.999,82. Valor total da compra e venda e da dívida contratada – R\$: 44.999,82. Composição de renda para fins de cobertura das ocorrências de morte ou invalidez permanente: **IVONETE ANDRADE** – Percentual: 66,65. **MIGUEL IVO DE ANDRADE** – Percentual: 33,35. **CONDIÇÕES:- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Emitida DOI por esta Serventia. Consta do contrato a apresentação de todas as Certidões de Feitos Ajuizados expedidas pelos Cartórios Distribuidores Estaduais, Justiça Federal e Varas do Trabalho, desta Comarca e da Comarca de Brasília/DF, em nome da vendedora, sendo todas positivas e de pleno conhecimento da adquirente, as quais ficaram arquivadas no processo da CAIXA. Dispensada a apresentação da CND/INSS e CQTF, conforme § 6º Art. 2º da Lei nº 10.188, de 12/02/2001, com a redação alterada pela Lei nº 10.859, de 14/04/2004 e Lei nº 11.474, de 15/05/2007. I.T.B.I.: Isento, conforme certidão expedida pela P.M.P. em data de 12/12/2014 (**Pasta 666 – Doc. 035**). FUNREJUS: isento conforme lei 12.604/99, art. 3º, letra "b" nº 14. Custas:- R\$ 180,03 (1.078,00 VRC) – Art. 43, II, Lei 11.977/09. **PASTA 195-IP – DOC. 008.** Consulta a Central Nacional de Disponibilidade de Bens relativo ao CNPJ: 03.190.167/0001-50 – Hash: ee04.bceb.feba.342c.e6ca.7a25.76a0.4c73.b1fe.489c, CPF: 564.200.309-78 – Hash: b75c.6cd9.0b91.db8d.5670.4241.7afb.349b.2a7d.d63b e CPF: 316.600.459-91 – Hash: 4b0d.5dd5.c1ef.ef83.c317.baee.dc6a.f086.5fb8.41f6. Dou fé. Paranaguá, 20 de abril de 2016.  
 KRB Agente Delegado Interino: 

**R-03/Mat. 56.117.** Protocolo nº 146.154 de 12/04/2016 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:-** Consoante contrato referido no registro precedente, **IVONETE ANDRADE** e **MIGUEL IVO DE ANDRADE**, já qualificados, alienaram o imóvel desta objeto em propriedade **FIDUCIÁRIA** ao credor fiduciário **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, anteriormente qualificado, em garantia ao financiamento no valor de R\$ 44.999,82 (quarenta e quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e oitenta e dois centavos), a ser pago mediante as seguintes condições: Origem dos Recursos: FAR – PMCMV. Norma Regulamentadora: HH.152.8 – 03/08/2011 – SUHAB/GEPAR – PMCMV Alienação com Parcelamento. Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 44.999,82. Prazo de Amortização e de liberação da subvenção: 120 meses. Encargo Mensal inicial: R\$: 374,99. Subvenção/Subsídio FAR: R\$ 235,56. Encargo subsidiado (com desconto): R\$ 139,43. Taxa anual de Juros: Não há. Vencimento do primeiro Encargo mensal: 25/09/2011. Sistema de Amortização: SAC. As partes concordam que o valor do imóvel alienado, para fins do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é, de R\$ 44.999,82, sujeito à atualização monetária na forma prevista na cláusula 10ª do contrato, reservando-se à CAIXA o direito de pedir nova avaliação. **Aos devedores/fiduciantes, enquanto adimplentes, ficaram assegurados a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel.** Prazo de Carência para expedição da intimação - Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei n.º 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Demais condições constantes do contrato. Custas:- R\$ 180,03 = 1.078,00 VRC. **PASTA 195-IP – DOC. 008.** Dou fé. Paranaguá, 20 de abril de 2016.  
 KRB Agente Delegado Interino: 

**AV-04/Mat. 56.117.** Protocolo nº 146.154 de 12/04/2016 **RESTRIÇÃO AO REMEMBRAMENTO DO IMÓVEL:-** Conforme disposto no § 2º da cláusula terceira do contrato referido no registro precedente o(s) devedor(es) fiduciante(s) ficou(aram) proibido(s) de efetuar remembramento dos lotes objeto do programa, em conformidade com o disposto no art. 36 da Lei nº 11.977/09. Custas:- NIHIL. Dou fé. Paranaguá, 20 de abril de 2016.  
 KRB Agente Delegado Interino: 

**R-05/Mat. 56.117.** Protocolo nº 158.506 de 02/06/2020. **PENHORA** Conforme Termo de Penhora datado de 04 de abril de 2020, em cumprimento a decisão proferida pelo MM Juiz de Direito da 1ª

SEGUE

ROBRICA

FICHA  
**2-Mat. 56.117**

CONTINUAÇÃO

Vara Cível desta Comarca, Dr Guilherme Moraes Nieto, nos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0007647-70.2016.8.16.0129, em que é exequente RESIDENCIAL ILHA DO FAROL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 14.189.205/0001-71, com sede na Avenida Chico Mendes, 240, Vila do Caic, nesta cidade e executados IVONETE ANDRADE e MIGUEL IVO DE ANDRADE, procedo ao registro da PENHORA sobre o imóvel desta objeto, para garantia da dívida no valor de R\$ 25.461,19 (vinte e cinco mil, quatrocentos e sessenta e um reais e dezenove centavos). Custas: R\$ 245,81 = 1.274 VRCext (Emolumentos: R\$ 177,17 + Funrejus: R\$ 50,92 +ISS R\$ 8,86 + FADEP R\$ 8,86). FUNREJUS: R\$ 50,92. Dou fé. Paranaguá, 10 de junho de 2020.

CAO Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**AV-06/Mat. 56.117.** Protocolo nº 159.355 de 11/09/2020 **CORREÇÃO:-** Procedo-se a presente averbação para que desta matrícula fique constando que a penhora mencionada no R-05 se refere exclusivamente aos direitos do devedor fiduciante e não ao imóvel propriamente dito, tudo de conformidade com os documentos hábeis que ficam arquivados digitalmente neste Serviço. Custas: NIHIL... Dou fé. Paranaguá, 14 de setembro de 2020.

PRG Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**AV-07/Mat. 56.117.** Protocolo nº 163.838 de 02/02/2022. **LEVANTAMENTO DE PENHORA:** Em atendimento ao Ofício n.º 065/2022, datado de 01/02/2022, 1ª Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial n.º 0007647-70.2016.8.16.0129, procedo o **LEVANTAMENTO DA PENHORA** registrada sob n.º R-5 na presente para todos os fins e efeitos de direito. Selo Funarpen: F911V.5ZqPj.AWTA2-hmKkV.4zHkk. Custas: R\$ 102,76 = 418 VRCext (Emolumentos: R\$ 88,01 + Funrejus: isento conforme item 4 + Selo R\$ 5,95 + ISS R\$ 4,40 + FADEP R\$ 4,40). Dou fé. Paranaguá, 07 de fevereiro de 2022.

Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**Carlos A. Augustin**  
Escrivão

**AV-08/Mat. 56.117.** Protocolo nº 164.476 de 08/04/2022. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consoante instrumento particular datado de 17/03/2021, o credor fiduciário FAR – FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL, representado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, por seu representante legal, autorizou, de acordo com o estabelecido pelo Artigo 25 da Lei n.º 9.514/97, o cancelamento do registro da propriedade fiduciária objeto do R-3 na presente, em decorrência do que o cancelo para todos os fins e efeitos de direito. Selo Funarpen: F911V.5tqPG.3VMsl-IQHWV.4zAut. Custas: R\$ 176,43 = 717 VRCext (Emolumentos: R\$ 154,98 + Funrejus: isento conforme item 4 + Selo R\$ 5,95 + ISS R\$ 7,75 + FADEP R\$ 7,75). Dou fé. Paranaguá, 12 de abril de 2022.

Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**Carlos A. Augustin**  
Escrivão

**R-09/Mat. 56.117.** Protocolo nº 164.476 de 08/04/2022. **COMPRA E VENDA:** Consoante escritura pública, lavrada nas Notas do 2º Tabelionato desta cidade, às folhas 023/026, do livro 619-N, em 01 de abril de 2022, **MARIZETE APARECIDA DOS SANTOS NOVATZKI**, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF sob nº 862.250.309-72, C.I. nº 3.699.067-8/SSP-PR, residente e domiciliada na Rua Euclides Bandeira, nº 181, Bairro Centro Cívico, na cidade de Curitiba-PR adquiriu de **IVONETE ANDRADE** e **MIGUEL IVO DE ANDRADE**, já qualificados, representados por seu procurador **ALEXANDRE CREPALDI CASTILLO**, brasileiro divorciado, RG nº 5.112.000-0/SSP/PR e CPF nº 840.984.149-53, residente e domiciliado à Rua Mestre Leopoldino, 363, ap. 501, Centro Histórico, Paranaguá-PR, o imóvel desta objeto pelo valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), que os vendedores declararam ter recebido em data anterior à escritura, mediante transferência bancária, de cujo recebimento os vendedores deram ao comprador, a mais plena, geral e irrevogável quitação de inteiramente pago e satisfeito, para o efeito de nunca mais o repetirem ou reclamarem, presente ou futuramente, judicial ou extrajudicialmente. Sem condições. Certidões apresentadas descritas na escritura: positiva de ônus reais expedida por esta Serventia; certidão negativa de débitos tributários e de dívida ativa estadual; certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União; certidão negativa de distribuição de ações e execuções cíveis e fiscais e de execuções criminais da Justiça Federal da 4ª. Região; certidão positiva de distribuição de ações cíveis expedida pelo Distribuidor desta Comarca; certidão negativa de distribuição de ações de executivos fiscais expedida pelo Distribuidor desta Comarca; certidão negativa de distribuição de ações trabalhistas do 1º Grau; certidão negativa de débitos trabalhistas emitida pelo TST; certidão negativa de tributos Municipais – Imóvel. Emitida DOI pelo Ofício de Notas. Consulta a Central Nacional de

SEGUE

CONTINUAÇÃO

Indisponibilidade de Bens relativo ao CPF 564.200.309-78, hash: 8835.2e5c.1f70.86cf.f370.27f6.7b5e.de52.33a3.0a63; CPF 316.600.459-91, hash: 8542.adcc.2a6a.3234.593f.29d7.d000.6b9a.8a7b.54cc; CPF 862.250.309-72, hash: 68c9.0608.48e1.75f9.a195.e11d.eb1f.6850.b454.ea87. Selo Funarpen: F911V.5tqPG.3VIsI-QVvc.4zAu3. I.T. s/R\$ 130.000,00 sob n.º 506-2022. FUNREJUS: R\$ 260,00. Custas: R\$ 1.172,78 = 4.767 VRCext (Emolumentos: R\$ 1.060,75 + Selo R\$ 5,95 + ISS R\$ 53,04 + FADEP R\$ 53,04). Dou fé. Paranaguá, 12 de abril de 2022.  
 Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado: **Carlos A. Augustin**  
 Escrivente

**R-10/Mat. 56.117.** Protocolo nº 166.242 de 03/10/2022. **COMPRA E VENDA:** Consoante contrato por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 61 e seus §§ da Lei 4.380, de 21/08/1964, alterada pela Lei n.º 5.049, de 29/06/1966, sob nº 1.4444.1916981-7, assinado pelas partes contratantes em 23 de setembro de 2022, **MARCELO CRISTIANO NOVATZKI**, economiário, inscrito no CPF sob nº 033.811.669-99, C.I. nº 7.754.551-4/SSP-PR casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 30/01/2020, com **FERNANDA PINHEIRO MATTAR CECY NOVATZKI**, biomedica, inscrita no CPF sob nº 084.771.739-90, C.I. nº 96946376/SSP-PR, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Vereador Felipe Antunes, nº 44, Bairro Campo Grande, nesta cidade, adquiriram de **MARIZETE APARECIDA DOS SANTOS NOVATZKI**, já qualificada, o imóvel desta objeto, pelo valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), pagos da seguinte forma: Valor do Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 104.000,00. Valor dos Recursos próprios: R\$ 26.000,00. Composição de renda para fins de indenização securitária: **MARCELO CRISTIANO NOVATZKI** – Percentual: 100%. **CONDIÇÕES: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Comparecem como anuentes Fernando Novatzki e sua esposa Magali Martini Novatzki. Emitida DOI por este Serviço. Dispensada a apresentação de certidões. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens relativo ao CPF 084.771.739-90, hash: 00dcb5f8f01c007f6abf1dd8da2df73774d6c42a; CPF 862.250.309-72, hash: 4dd03e6ff51e82393c440df74a795fb8b0e79155; CPF 033.811.669-99, hash: 5ec2445a30c52e175ed58ec83eb87e01baeb3fcd. I.T. s/R\$ 130.000,00 sob nº 1351-2022. FUNREJUS isento conforme lei 12.604/99, art. 3º, letra "b" nº 14. Selo Funarpen: F911V.NdqPR.jEnsl-JRbcX.4zkas Custas: R\$ 1.172,78 = 4.767 VRCext (Emolumentos: R\$ 1.060,75 + Selo R\$ 5,95 + ISS R\$ 53,04 + FADEP R\$ 53,04). Dou fé. Paranaguá, 04 de outubro de 2022.  
 prg Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado: **Carlos A. Augustin**  
 Escrivente

**R-11/Mat. 56.117.** Protocolo nº 166.242 de 03/10/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consoante contrato por instrumento particular referido no registro precedente, **MARCELO CRISTIANO NOVATZKI e sua mulher FERNANDA PINHEIRO MATTAR CECY NOVATZKI**, já qualificados, alienaram o imóvel desta objeto em propriedade **FIDUCIÁRIA** à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, em garantia ao financiamento no valor de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), a ser pago mediante as seguintes condições: Sistema de Amortização: SAC. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor do Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor total da Dívida (Financiamento): R\$ 104.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 140.000,00. Prazo total (meses): 267. Amortização (meses): 267.

Taxa de Juros	Taxa Juros Balcão	Taxa Juros Reduzida
Nominal % (a.a)	8.6395	Não se aplica
Efetiva % (a.a)	8.9900	Não se aplica
Nominal % (a.m)	0.7176	Não se aplica
Efetiva % (a.m)	0.7200	Não se aplica
Encargo Mensal Inicial (Parcela)	Encargo Mensal Inicial Taxa de Juros Balcão	Encargo Mensal Inicial Taxa de Juros Reduzida
Prestação (a+j):	R\$ 1.138,26	Não se aplica
Prêmios de Seguros MIP e DFI:	R\$ 35,44	Não se aplica
Taxa de Administração - TA	R\$ 25,00	Não se aplica
Total:	R\$ 1.198,70	Não se aplica

Vencimento do 1º encargo mensal: 24/10/2022. Época do recálculo dos Encargos: De acordo com o item 4. As partes concordam que o valor do imóvel alienado, para fins do inciso VI do artigo 24

CONTINUAÇÃO

da Lei nº 9.514/97, é de R\$ 140.000,00, sujeito à atualização monetária na forma prevista no item 6 do contrato, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação. Aos **devedores/fiduciantes, enquanto adimplentes, ficaram assegurados a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel.** Prazo de Carência para expedição da intimação - Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei nº 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Demais condições constantes do contrato. Selo Funarpen: F911V.NdqPR.jErsI-JR8Kw.4zkae. Custas: R\$ 297,66 = 1.210 VRCext (Emolumentos: R\$ 265,19 + Selo R\$ 5,95 + ISS R\$ 13,26 + FADEP R\$ 13,26). Dou fé. Paranaguá, 04 de outubro de 2022.

prg Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**Carlos A. Augustin**  
Escrevente

**AV-12/Mat. 56.117.** Protocolo nº 166.242 de 03/10/2022. **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:**

Consoante instrumento particular referido no registro precedente, a credora fiduciária emitiu em 23 de setembro de 2022, a Cédula de Crédito Imobiliário Integral nº 1.4444.1916981-7, Série 0922, tendo como Instituição Custodiante **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, com o valor do crédito em 23/09/2022 de R\$ 104.000,00, com as seguintes condições: Prazos, em meses: Total: 267. Amortização: 267. Carência: 0. Data do vencimento do primeiro encargo: 24/10/2022. Valor total da dívida: R\$ 104.000,00. Valor da garantia: R\$ 140.000,00. Valor total da parcela: R\$ 1.198,70. Valor dos seguros de Morte e Invalidez Permanente: R\$ 26,20. Valor dos seguros de danos físicos ao imóvel: R\$ 9,24. Taxa de juros: nominal: 8,6395% a.a., efetiva: 8,9900% a.a. Forma de reajuste: Mensal. Taxa de juros moratórios: 0,033% por dia de atraso. Taxa de juros remuneratórios: 8,6395% a.a. Atualização monetária: mensal no dia correspondente ao da contratação, com base no coeficiente de atualização aplicável aos depósitos de poupança do dia correspondente ao vencimento dos encargos mensais. Local de Pagamento: Paranaguá-Pr. Com as demais condições constantes da Cédula. Selo Funarpen: F911J.MpqPvzLÍó-ancN6.8OruU. Custas: Nihil. Dou fé. Paranaguá, 04 de outubro de 2022.

prg Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**Carlos A. Augustin**  
Escrevente

**AV-13/Mat. 56.117.** Protocolo nº 169.023 de 21/06/2023. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO**

**FIDUCIÁRIA:** Consoante previsto na cláusula segunda do contrato particular de compra e venda referido no registro subsequente, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, por seu representante legal, autorizou o cancelamento do registro da alienação fiduciária objeto da n.º R-11, na presente, em decorrência do que a cancelo para todos os fins e efeitos de direito. Funrejus isento conforme item 4. Selo de fiscalização: SFR12.U5UNv.4IPVy-LzzGZ.F911q. Custas: R\$ 178,48 = 726 VRCext (Emolumentos: R\$ 154,98 + Selo R\$ 8,00 + ISS R\$ 7,75 + FADEP R\$ 7,75). Dou fé. Paranaguá, 22 de junho de 2023.

marc Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**Carlos A. Augustin**  
Escrevente

**AV-14/Mat. 56.117.** Protocolo nº 169.023 de 21/06/2023. **CANCELAMENTO DE CÉDULA DE**

**CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** Consoante averbação precedente, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, por seu representante legal, autorizou o cancelamento do registro da cédula de crédito imobiliário objeto da n.º AV-12, na presente, em decorrência do que a cancelo para todos os fins e efeitos de direito. Funrejus isento conforme item 4. Selo de fiscalização: SFR12.U5mNv.4IPVy-FzKGZ.F911q. Custas: R\$ 178,48 = 726 VRCext (Emolumentos: R\$ 154,98 + Selo R\$ 8,00 + ISS R\$ 7,75 + FADEP R\$ 7,75). Dou fé. Paranaguá, 22 de junho de 2023.

marc Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

**Carlos A. Augustin**  
Escrevente

**R-15/Mat. 56.117.** Protocolo nº 169.023 de 21/06/2023. **COMPRA E VENDA:** Consoante contrato

por instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do Artigo 61 da Lei 4.380/1964, no âmbito dos Programas CCFGTS e Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da MPV 1.162/2023, sob nº 8.4444.3004247-8, assinado pelas partes contratantes em 20 de junho de 2023, **GUSTAVO DOS SANTOS GONÇALVES BAURAKIADES**, auxiliar de escritório e assemelhados, inscrito no CPF sob nº 133.505.319-03, C.I. nº 147892349/SSP-PR casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com **MARIANA MARTINS DA SILVA**, do lar, inscrita no CPF sob nº 136.753.729-01, C.I. nº 150992958/SSP-PR, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na R. Timbiras, nº 300, Md 2, Bairro Vila Guarani, nesta cidade, adquiriram de **MARCELO CRISTIANO NOVATZKI**, e sua esposa **FERNANDA PINHEIRO MATTAR CECY NOVATZKI**, já qualificados, o imóvel desta objeto, pelo valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), pagos da seguinte forma: Financiamento concedido pela CAIXA: R\$ 144.000,00. Recursos próprios: R\$ 36.000,00. Composição de renda para fins de indenização securitária:

SEQUE

CONTINUAÇÃO

GUSTAVO DOS SANTOS GONÇALVES BAURAKIADES – Percentual: 100%. **CONDIÇÕES:**  
**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Emitida DOI por este Serviço. Certidões apresentadas descritas no contrato: negativa de ônus reais expedida por esta Serventia; certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (emitida em 20/06/2023, sob nº 59A3.0FFD.48C1.6FE3) em nome de Marcelo Cristiano Novatzki e (emitida em 20/06/2023, sob nº B6FA.413C.3781.008B) em nome de Fernanda Pinheiro Mattar Cecy Novatzki; certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União (emitida em 12/01/2023, sob nº 702A.EADA.B206.86A9) em nome do vendedor. Dispensadas as demais. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens negativa. Selo de fiscalização: SFR12.U5wNv.4IPVy-ozkGZ.F911q. I.T. s/R\$ 180.000,00 sob nº 748-2023. FUNREJUS isento conforme lei 12.604/99, art. 3º, letra "b" nº 14. Custas: R\$ 591,42 = 2.404/VRCext (Emolumentos: R\$ 530,38 + Selo R\$ 8,00 + ISS R\$ 26,52 + FADEP R\$ 26,52). Dou fé. Paranaguá, 22 de junho de 2023.

marc Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

*Carlos A. Augustin*  
 Escrevente

**R-16/Mat. 56.117.** Protocolo nº 169.023 de 21/06/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Consoante contrato por instrumento particular referido no registro precedente, **GUSTAVO DOS SANTOS GONÇALVES BAURAKIADES e sua mulher MARIANA MARTINS DA SILVA**, já qualificados, alienaram o imóvel desta objeto em propriedade **FIDUCIÁRIA** à credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF, em garantia ao financiamento no valor de no valor de R\$ 144.000,00 (cento e quarenta e quatro mil reais), a ser pago mediante as seguintes condições: Sistema de Amortização: PRICE. Índice de Atualização do Saldo Devedor: TR. Enquadramento: SFH. Valor do Financiamento para Despesas Acessórias (Custas Cartorárias Registro e ITBI) e Comissão do leiloeiro, se houver: Não se aplica. Valor total da Dívida (Financiamento): R\$ 144.000,00. Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de venda em público leilão: R\$ 180.000,00. Prazo total (meses): 360. Amortização (meses): 360. Taxa de Juros:

Sem desconto:		Com desconto:		Com redutor de 0,5%:	Taxa contratada:	
Nominal (a.a.):	7.6600	Nominal (a.a.):	6.0000	Nominal (a.a.):	Nominal (a.a.):	6.0000
Efetiva (a.a.):	7.9347	Efetiva (a.a.):	6.1677	Efetiva (a.a.):	Efetiva (a.a.):	6.1678
Nominal (a.m.):	0.6364	Nominal (a.m.):	0.4988	Nominal (a.m.):	Nominal (a.m.):	0.4988
Efetiva (a.m.):	0.6383	Efetiva (a.m.):	0.5000	Efetiva (a.m.):	Efetiva (a.m.):	0.5000
Encargo Mensal Inicial					Taxa Contratada	
Prestação (a+j)					R\$ 863,35	
Prêmios de Seguros MIP e DFI					R\$ 28,47	
Tarifa de Administração					R\$ 25,00	
Total					R\$ 916,82	

Vencimento do 1º encargo mensal: 20/07/2023. Época do recálculo dos Encargos: De acordo com o item 4. As partes concordam que o valor do imóvel alienado, para fins do inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, é de R\$ 180.000,00, sujeito à atualização monetária na forma prevista no item 6 do contrato, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação. **Aos devedores/fiduciantes, enquanto adimplentes, ficaram assegurados a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel.** Prazo de Carência para expedição da intimação - Para os fins previstos no § 2º, Art. 26, da Lei n.º 9.514/97, ficou estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento da primeira prestação vencida e não paga. Demais condições constantes do contrato. Selo de fiscalização: SFR12.U53Nv.4IPVy-rzfGZ.F911q. Custas: R\$ 299,71 = 1.218 VRCext (Emolumentos: R\$ 265,19 + Funrejus: isento conforme Art. 3º, letra b, item 11, da Lei 12.604/99 + Selo R\$ 8,00 + ISS R\$ 13,26 + FADEP R\$ 13,26). Dou fé. Paranaguá, 22 de junho de 2023.

marc Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado:

*Carlos A. Augustin*  
 Escrevente

SEGUE

**AV-17/Mat. 56.117.** Protocolo nº 175.297 de 28/01/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Consoante Ofício datado de 27/01/2025, instruído com a notificação feita aos fiduciários GUSTAVO DOS SANTOS GONÇALVES BAURAKIADES e sua mulher MARIANA MARTINS DA SILVA (protocolo 173256) e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, nos termos do Art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, procedeu-se ao registro da **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel desta objeto, em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, na cidade de Brasília-DF. **OBSERVAÇÃO:** Sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Consulta a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens negativa. Selo de fiscalização: SFR12.C55bv.NTvQ6-QLLoZ.F911q. I.T. s/R\$ 183.139,65 sob n.º 63-2025. Custas: R\$ 1.031,21 = 3.723 VRCext (Emolumentos: R\$ 597,21 + Funrejus: R\$ 366,28 + Selo R\$ 8,00 + ISS R\$ 29,86 + FADEP R\$ 29,86). Dou fé. Paranaguá, 04 de fevereiro de 2025.

prg Patrick Roberto Gasparetto – Agente Delegado

Anderson Francisco  
ESCREVENTE

SEGUE

Serviço de Registro de Imóveis de Paranaguá-PR

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

CERTIFICO que a presente é reprodução fiel da matrícula nº 56.117 até o Ato 17. Dou fé.

05 de fevereiro de 2025

Agente Delegado

F U N A R P E N



SELO DE  
FISCALIZAÇÃO  
SFR12.pJrxP.NpI  
X6-6wcMd.F911q  
<https://selo.funarpen.com.br>