



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE GUARAPUAVA
1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Professor Iank, 1477, Bairro dos Estados
CEP: 85035-020 - Guarapuava/PR - Fone: (42) 3304-3555

Patrícia De Battisti Almeida - Oficial de Registro de Imóveis
Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto Legal

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 087288.2.0027479-49

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado


Matrícula N.º 27.479 - Ficha N.º 01

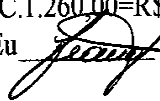
Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº 11 da Quadra nº 38 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS, nesta Cidade, com área de 157,50m² (cento e cinquenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), medindo 7,50 metros, de frente para a Rua 23 (Código 19925); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, distando 59,00 metros do alinhamento predial da Rua 16 (Código 19852), mede 21,00 metros e confronta com o Lote 12; a linha dos fundos mede 7,50 metros e confronta com o Lote 25; e, finalmente, a lateral esquerda mede 21,00 metros e confronta com o Lote 10, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 24 (Código 19933) e Rua 19 (Código 19887). BENFEITORIAS- Não consta. PROPRIETÁRIOS- **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº.34.179.968/0001-49, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná, sob o NIRE 41600901665. Possuem a fração ideal de 54% (cinquenta e quatro por cento). **BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.34.167.158/0001-72, com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Paraná, sob o NIRE 41600900995, ambas representadas, neste ato, por seus administrador, Sr. Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia, brasileiro, natural de Goiânia, nascido em 11/09/1990, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº.4280465 SSP/GO e inscrito no CPF sob nº.028.462.511-69, com endereço comercial acima indicado. Possuem a fração ideal de 18% (dezoito por cento). **O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº.00.298.245/0001-47, com endereço na Rua Inácio Karpinski, nº.1212, sala 01, Bonsucesso, Guarapuava/PR, CEP nº.85.055-050, neste ato representado na forma de seu contrato social por Oswaldo Rodrigues Barbosa, brasileiro, divorciado, comerciante, nascido em 26/01/1948, portador da Cédula de Identidade RG nº.2.465.795-7 SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº.278.402.558-68, com endereço comercial acima indicado. Possuem a fração ideal de 28% (vinte e oito por cento). MATRÍCULA ANTERIOR- 24.563 Lº 02 desta Serventia. ((Protocolo nº.96.786 Lº 1-F de 20/07/2020). Ap. Jordana de Paula. VRC.30,00=R\$.5,79. ISSQN: R\$.0,17. FADEP: R\$.0,28. Dou fé, Eu (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

R-01-27.479-(Protocolo nº.96.786 Lº 1-F). Em 20/07/2020. **CAUÇÃO**- De conformidade com o Artigo 03º e 04º do Decreto nº.7837 de 31 de março de 2020 do Município de Guarapuava/PR, ficam de reponsabilidade do empreendedor, as obras de infraestrutura, e o compromisso de execução do empreendimento, sendo que a garantia será através de termo de compromisso de execução de infraestrutura e caução dos lotes, desta forma, fica o imóvel retro matriculado em **CAUÇÃO** em favor do Município. Em face de que faço este registro para todos os fins de direito. Ap. Jordana de Paula. VRC.60,00=R\$.11,58. ISSQN: R\$.0,34.


Segue no verso

FADEP: R\$.0,57. Em 11/08/2020. Dou fé, Eu  (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

R-02-27.479-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. PRIMEIRA CONDÔMINA- **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI** (já qualificada). RECEBEU DA SEGUNDA e TERCEIRA CONDÔMINA: **BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI** e O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (já qualificadas). Não mais convindo às condôminas manter o regime de comunhão existente nos lotes do loteamento e de comum acordo deliberam em fazer a DIVISÃO parcial dos lotes residenciais, de modo que venha a pertencer a cada parte condômina os lotes que compõe o seu quinhão em dito loteamento, extremado da comunhão, o que fazem pela presente e nos melhores termos de direito. TÍTULO- Divisão amigável. FORMA DO TÍTULO- Escritura Pública, lavrada em 14/08/2020, nas notas do Serviço Distrital de Boqueirão, nesta Comarca, Lº.351-N fls.234/255. VALOR DA ESCRITURA- R\$.13.779.448,34 (treze milhões, setecentos e setenta e nove mil e quatrocentos e quarenta e oito reais e trinta e quatro centavos). VALOR DE CADA IMÓVEL- R\$.9.949,06 (nove mil e novecentos e quarenta e nove reais e seis centavos). ITBI- Não incide o imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, por não haver torna ou compensação, conforme documento de Isenção/Imunidade nº.1.232, expedido pelo Departamento de Arrecadação e Fiscalização deste Município. CONDIÇÕES- Não consta. Ap. Renata Cristina de Oliveira França. VRC.1.260.00=R\$.243,18. ISSQN: R\$.7,29. FUNDEP: R\$.12,15. Em 15/10/2020. Dou fé, Eu  (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

AV-03-Mat.27.479-Prot.108.029-01/08/2023.

INSERÇÃO DE CNM.

Nos Termos do Art. 2º, Parágrafo único, do Provimento 143, de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), procedo esta averbação para constar que o imóvel retro matriculado passa a possuir o **Código Nacional de Matrícula – CNM: 087288.2.0027479-49**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 16/08/2023. **Selo Funarpen: SFRILcJ7dP.s2rsc-KqsO5.F528q**. Dou fé, Eu  (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal).

R-04-Mat.27.479-Prot.108.029-01/08/2023.

COMPRA E VENDA.

OUTORGANTE VENDEDORA- BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI, com sede na Rua General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1801, andar 18, em Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ nº 34.179.968/0001-49, representada neste ato na forma de seus atos constitutivos por Carlos Eduardo Rodrigues, CPF nº 026.673.619-03 e Charles Pacheco Formigoni, CPF nº 041.546.479-03.

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.479

Ficha N.º 02

Data 11 / 08 / 2020

OUTORGADOS COMPRADORES– JEFERSON FERNANDES, brasileiro, auxiliar de contabilidade, portador do RG n.º.10.3595797 SESP/PR, inscrito no CPF n.º.084.574.879-30 casado sob o regime de comunhão parcial de bens em 06/12/2014 com MELISSA SILVA DA LUZ, brasileira, auxiliar de contabilidade, portadora do RG n.º 12.742.416-0 SESP/PR e inscrita no CPF n.º 095.528.749-98, residentes e domiciliados na Travessa Jorge Sedenho, n.º 24, Primavera, em Guarapuava- Pr.

TÍTULO– Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO– Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, lavrado em 25 de Agosto de 2020, em Curitiba/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA– R\$.53.900,00 (cinquenta e três mil e novecentos reais).

IMPOSTOS E TAXAS– ITBI: Recolhido o valor de R\$.1.890,00 (um mil, oitocentos e noventa reais), com pagamento em data de 17/07/2023, conforme guia n.º .2204, sobre o valor de avaliação da Municipalidade: R\$94.500,00 (noventa e quatro mil reais).

FUNREJUS: Recolhido no valor de R\$.189,00 (cento e oitenta e nove reais), com pagamento em data de 14/08/2023, conforme guia n.º.1400000009534794-7.

CONDIÇÕES– O imóvel fica Alienado Fiduciariamente conforme condições constantes do contrato, sendo Alienação Fiduciária registrada em ato subsequente a este.

Apresentaram Certidão Negativa de Débitos do Imóvel n.º.55502/2023 e Certidão Negativa de Débitos Federais sob código de controle n.º BA02.D30A.E009.2E27, emitida em 24/04/2023 e válida até 21/10/2023. As partes declararam ainda que a negociação foi intermediada pela Imobiliária Imperium Empreendimentos Imobiliários Ltda, que intermediou a presente transação.

CNIB (código hash): 651.2523.4c21.ee3c.635c.2d60.d2ea.ba84.bd67.d064(Bairru). ae21.6b3c.da28.3880.0d4a.637d.2d54.d9c1.8706.d924(Jeferson)3a4a.2952.f4d8.3f80.a732.4951.c95f.e6c6.be18.27b6(Melissa).

Será emitido a DOI. E-Protocolo: AC002668934. Selo Funarpem: SFRI2. d57Wv.4djZc-qQ5eX.F528q. Em 25-08-2023. VRC 4.312,00=R\$ 1.060,75, ISSQN: R\$ 31,82, FUNDEP: R\$ 53,03. Dou fé, Eu *Dione Taylor de Souza* (Dione Taylor de Souza Bertelli – Substituto Legal).

R-05-Mat.27.479-Prot.108.029-01/08/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

continua no verso

CREatora FIDUCIÁRIA- BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI, com sede na Rua General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1801, andar 18, em Curitiba- Pr, inscrita no CNPJ nº 34.179.968/0001-49, representada neste ato na forma de seus atos constitutivos por Carlos Eduardo Rodrigues, CPF nº 026.673.619-03 e Charles Pacheco Formigoni, CPF nº 041.546.479-03.

DEVEDORES FIDUCIANTES- JEFERSON FERNANDES, brasileiro, auxiliar de contabilidade, portador do RG nº.10.3595797 SESP/PR, inscrito no CPF nº.084.574.879-30 casado sob o regime de comunhão parcial de bens em 06/12/2014 com **MELISSA SILVA DA LUZ**, brasileira, auxiliar de contabilidade, portadora do RG nº 12.742.416-0 SESP/PR e inscrita no CPF nº 095.528.749-98, residentes e domiciliados na Travessa Jorge Sedenho, nº 24, Primavera, em Guarapuava- Pr.

TÍTULO- Alienação Fiduciária.

FORMA DO TÍTULO- Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, lavrado em 25 de Agosto de 2020, em Curitiba/PR, nos termos da Lei 9514/97.

VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA, PRAZO E CONDIÇÕES e TAXA DE JUROS - O preço total da unidade autônoma, sem a inclusão de juros é de R\$53.900,00 (cinquenta e três mil e novecentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 111.399,60 (cento e onze mil, trezentos e noventa e nove reais e sessenta centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$ 3.000,00 (três mil reais), a serem pagos em 03 (três) parcela a título de sinal de R\$ 1.000,00 (um mil reais), cada uma, sendo o vencimento da primeira em 15/08/2020, corrigidos na forma contratual; b) R\$50.900,00 (cinquenta mil e novecentos reais), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$602,22 (seiscentos e dois reais e vinte e dois centavos), cada uma, sendo o vencimento da primeira em 17/08/2020, corrigidos na forma contratual. Incidirá correção monetária sobre o valor de cada uma das parcelas, sendo ela, via de regra, anual, pela variação do IPCA/IBGE conforme contrato, sobre o valor da parcela corrigida incidirão juros a uma taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculados de acordo com o Sistema de amortização: Tabela PRICE, desde a data do contrato até a data do efetivo pagamento.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Como garantia ao pagamento da dívida, os compradores **ALIENAM** o imóvel fiduciariamente em garantia em favor da vendedora (credora fiduciária), na forma prevista na Lei nº.9.514/97 e nos termos descritos no contrato.

CONDIÇÕES - Constantes do contrato.

VALOR PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO- R\$.53.900,00 (cinquenta e três mil e novecentos reais).

TESTEMUNHAS- Lorraine Padinha Campos da Cruz, inscrita no CPF nº.060.816.749-59 e **Giovani Matheus Pianaro**, inscrita no CPF nº.113.116.453-85. Documentos arquivados nesta Serventia. E-Protocolo: AC002668934.

continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.479

Ficha N.º 03

Data 11 / 08 / 2020

Selo Funarpem: SFRI2.d56Wv.4djZc-oQzeX.F528q. Em 25-08-2023. VRC 2.156,00 = R\$ 530,37. ISSQN: R\$ 15,91, FUNDEP: R\$ 26,51. Dou fé, Eu *Patricia* (Dione Taylor de Souza Bertelli – Substituto Legal).

AV-06-Mat.27.479-Prot.107.950-25/07/2023.

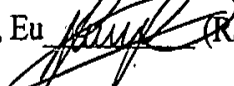
CANCELAMENTO DE CAUÇÃO.

Requerimento datado de 19 de julho de 2023, em Guarapuava/PR, assinado digitalmente por Renata Cristina de Oliveira França (CPF: 010.323.964.964-23) e Jodicler Fistarol (CPF: 731.910.600-06), neste ato representando, na forma de seu Contrato Social, as pessoas jurídicas: BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI (CNPJ: 34.179.968/0001-49); BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI (CNPJ: 34.167.158/0001-72; e O.R.B. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (CNPJ: 00.298.245/0001-47, pelo qual requerem, e eu **procedo o cancelamento do Registro de Caução constante no R-01**, tendo em vista que foram realizadas obras totais de infraestrutura comprometidas e estabelecidas no termo de compromisso, conforme decreto de aprovação municipal nº.7.837/2020, para todas as quadras do loteamento e ainda às correspondentes às praças e equipamentos comunitários, ficando considerado concluído o Loteamento Residencial Parque das Cerejeiras, ficando liberados os lotes caucionados, de acordo com Certidão de Obra de Loteamento, com baixa de Caução, datada de 14 de julho de 2023, em Guarapuava/PR, assinada digitalmente pelo Secretário de Planejamento e Urbanismo, Paulo Dirceu Rosa de Souza (CPF: 635.739.979-53). Nada mais. E Protocolo: AC002652924. VRC.315=R\$ 77,49. ISSQN: R\$ 1,55. FUNDEP: R\$ 3,87. Em 30/08/2023. **Selo Funarpem: SFRI2.d5MWv.4djZc-9QAeX.F528q.** Dou fé, Eu *Patricia* (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal). L.C.

AV-7-Mat.27.479-Prot.109.501-16/11/2023.

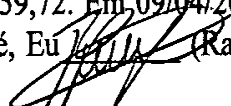
Procedo ex-officio esta averbação nos termos do art. 213, inciso I alínea "a" da Lei 6.015/73 para constar que por erro de transposição de elemento do título, **constou no registro 06 da matrícula nº 27.479 o valor de R\$ 53.900,00 (cinquenta e três mil e novecentos reais) de avaliação para fins de leilão público, sendo o correto: o valor de R\$94.500,00 (noventa e quatro mil e quinhentos reais).** Em 17-11-2023.

continua no verso

Selo Funarpem: SFRII.cJfdP.s2rsc-uzZO5.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto).

AV-8-Mat.27.479-Prot.110.807-26/03/2024.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 26/03/2024, assinado digitalmente por Renato Antonio Ferreira Filho (CPF/MF:086.686.409-17) e Mariana Camilo (CPF/MF:059.230.819-70), procuradores da pessoa Jurídica BAIERRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI (CNPJ/MF:34.179.968/0001-49), foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora por parte dos devedores JEFERSON FERNANDES e MELISSA SILVA DA LUZ (já qualificados) a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada nos termos do artigo 26 paragrafo 7º da Lei Federal 9.514/97 a **BAIERRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI (CNPJ/MF:34.179.968/0001-49)**, na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao contrato, emitida em 25/08/2020, registrada sob nº 05, desta matrícula. **VALOR: R\$.94.500,00** (noventa e quatro mil e quinhentos reais). ITBI - Recolhido o valor de R\$.1.890,00 (mil oitocentos e noventa reais, conforme guia sob nº.797, pago em data de 25/03/2024. FUNREJUS – Guia nº.14000000010284663-0, no valor de R\$.189,00 (cento e oitenta e nove reais), pago em 04/04/2024. VRC.4.312=R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 35,83. FUNDEP: R\$ 59,72. Em 09/04/2024. Selo Funarpem: SFRI2.Q5LPv.3ojfH-cbVen.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal). D.Z.

<p>F U N A R P E N</p>  <p>SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRII.FJcdP.Fvr04-YqCOc.F528q https://selo.funarpen.com.br</p>	<p>FUNARPEN - SELO DE FISCALIZAÇÃO Nº SFRII.FJcdP.Fvr04-YqCOc.F528q Consulte esse selo em http://funarpen.com.br</p>		<p>ISENTO DE CUSTAS Emolumentos: R\$ 0,00. Funrejus: R\$ 0,00. Selo: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00. FUNDEP: R\$ 0,00. Buscas: R\$ 0,00. Total: R\$ 0,00.</p>
<p>1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE GUARAPUÁVA – PR A PRESENTE, É CÓPIA FIEL DO DOCUMENTO AQUI ARQUIVADO, NA FORMA DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 19 DA LEI 6015/73 GUARAPUÁVA, 15 de abril de 2024 Patrícia De Battisti Almeida - Agente Delegada</p>			



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SCVQ5-ZB4J9-8X79U-MKJDK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Patrícia De Batisti Almeida (CPF ***.766.006-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/SCVQ5-ZB4J9-8X79U-MKJDK>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>