

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
Viviane Turok - Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 087288.2.0026589-03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

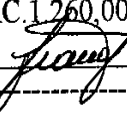
Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

Matrícula N.º 26.589 Ficha N.º 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº.03 da Quadra nº.02 do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS**, nesta Cidade, com área de 253,07m² (duzentos e cinquenta e três metros e sete centímetros quadrados), medindo 9,04m de frente para a Rua 01 (Código 19712); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, distando 11,05m do alinhamento predial da Rua 02 (Código 19721), mede 28,12m e confronta com o Lote 04; a linha dos fundos mede 9,04m e confronta com a propriedade do Sr. Elísio Ramos de Siqueira (Matrícula 15.657); e, finalmente, a lateral esquerda mede 28,12m e confronta com o Lote 02, situado na quadra formada pelas vias e propriedade citadas e Rua 03 (Código 19739), nesta Cidade. **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 ~~Valentin~~ de Paula. VRC.30,00=R\$.5,79. ISSQN: R\$.0,17. FADEP: R\$.0,28. Dou fé, Eu Joselyne (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

R-01-26.589-(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 segue no verso

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, L.º 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. FADEP: R\$.12,15. Em 15/10/2020. Dou fé, Eu  (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

AV-2-Mat.26.589-Prot.109.192-30/10/2023..

INSERÇÃO DE CNM.

Nos Termos do Art. 2º, Parágrafo único, do Provimento nº.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: 087288.2.0026589-03**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 27/11/2023. Selo Funarpen:  SFRIL.cJedP.s2rsc-6qVO5.F528q. Dou fé, Eu  Patrícia De Battisti Almeida - Oficial de Registro de Imóveis).

R-3-Mat.26.589-Prot.109.192-30/10/2023..

OUTORGANTE VENDEDORA – BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI (já qualificada), neste ato representada por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Segunda Alteração de Contrato Social, realizada em 07 de abril de 2020, em Curitiba/PR, registrada na Junta Comercial do Paraná, em 22/04/2020, sob NIRE nº.20201786656 (contrato originário), neste ato representado por seus procuradores, Carlos Eduardo Rodrigues (CPF: 026.673.619-03) e Charles Pacheco Formigoni (CPF: 041.546.479-03), nos termos do Instrumento Público de Procuração, datado de 12/08/2020, lavrado pelo Serviço Distrital de Roça Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, L.52-P, fls. 133/135 (contrato originário), e por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Terceira Alteração de Contrato Social, realizada em 26 de abril de 2021, em Curitiba/PR, registrada na Junta Comercial do Paraná, em 30/04/2021, sob NIRE nº.20212649671 (aditivo).

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 26.589 Ficha N.º 02

Data 11 / 08 / 2020

OUTORGADO COMPRADOR – JOSE DOMINGOS CAMARGO JUNIOR, brasileiro, solteiro, o qual declara para fins e efeitos da Lei Federal nº 9.278/96, não possuir vínculo que constitua união estável, portador do RG nº.7690089/SESP/PR, inscrito no CPF nº.007.021.679-75, residente e domiciliado na Rua Francisco Pires da Rocha, nº 1043, Casa, Bonsucesso, 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 24/08/2020, em Curitiba/PR, e Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras avenças, lavrado em 27/06/2021, em Curitiba/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA – R\$.).

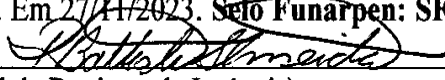
IMPOSTOS E TAXAS – ITBI: Recolhido no valor de R\$.2.631,93 (dois mil, seiscentos e trinta e um reais e noventa e três centavos), com pagamento datado em 20/10/2023, conforme guia nº.3270. **FUNREJUS:** Recolhido no valor de R\$.263,19 (duzentos e sessenta e três mil e dezenove centavos), com pagamento datado em 16/11/2023, conforme guia nº 14000000009836780-9.

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

PRIMEIRO ADITIVO CONTRATUAL – Conforme Primeiro Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras avenças, lavrado em 27/06/2021, em que TIAGO ROBERTO DOBECK (CPF: 065.366.659-45) e AMANDA DE BELEM LIMA JEDLINSKI DOBECK (CPF: 103.034.509-08) promovem a cessão da sua posição contratual para JOSE DOMINGOS CAMARGO JUNIOR (já qualificados), onde os titulares originários do contrato até a presente data, realizaram o pagamento da quantia de R\$.9.679,14 (nove mil, seiscentos e setenta e nove reais e quatorze centavos), restando um saldo devedor de 171 (centos e setenta e uma) parcelas, sendo a 10ª parcela no valor de R\$.1.075,46 (um mil, setenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), com vencimento datado em 20/08/2021, e a 11ª e seguintes, conforme reajuste anual, no valor de R\$.1.165,56 (um mil, cento e sessenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), com vencimento da primeira em 10/09/2021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, totalizando a quantia de R\$.199.164,56 (cento e noventa e nove mil, cento e sessenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

Apresentaram certidão Negativa de Débitos Municipais nº.77380/2023 e certidão continua no verso

Negativa de Débitos Federais sob código de controle nº.BA02.D30A.E009.2E27, emitida em 24/04/2023 e válida até 21/10/2023.

TESTEMUNHAS – Yasmin Martinelli Chin (CPF: 066.829.729-89) e Cecilia Dumong Sargaço (CPF: 059.524.809-85) (contrato originário e primeiro aditivo); e Lorrayne Padilha Campos da Cruz (CPF: 060.816.749-59) e Ana Beatriz Witzke (CPF: 040.494.149-45) (aditivo) CNIB (código hash): CNPJ/MF: 34.179.968/0001-49: a82c.ddc4.543b.79df.8dea.e342.16d4.13aa.fa63.e888; CPF/MF: 007.021.679-75: 11e4.fae8.4aed.b6f5.d8c2.1433.1862.0ed6.c2f5.26f4. **Será emitido a DOI.** E Protocolo: AC002957926. **Será emitido a DOI.** VRC.4.312=R\$ 1.060,75. ISSQN: R\$ 21,22. FUNDEP: R\$ 53,04. Em 27/11/2023. **Selo Funarpen: SFR12.q58ov.mZjCt-XAken.F528q.** Dou fé, Eu  Patrícia De Battisti Almeida - Oficial de Registro de Imóveis).

R-4-Mat.26.589-Prot.109.192-30/10/2023.. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

CREDORA FIDUCIÁRIA – BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI (já qualificada), neste ato representada por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Segunda Alteração de Contrato Social, realizada em 07 de abril de 2020, em Curitiba/PR, registrada na Junta Comercial do Paraná, em 22/04/2020, sob NIRE nº.20201786656 (contrato originário), neste ato representado por seus procuradores, Carlos Eduardo Rodrigues (CPF: 026.673.619-03) e Charles Pacheco Formigoni (CPF: 041.546.479-03), nos termos do Instrumento Público de Procuração, datado de 12/08/2020, lavrado pelo Serviço Distrital de Roça Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, L.52-P, fls. 133/135 (contrato originário), e por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Terceira Alteração de Contrato Social, realizada em 26 de abril de 2021, em Curitiba/PR, registrada na Junta Comercial do Paraná, em 30/04/2021, sob NIRE nº.20212649671 (aditivo).

DEVEDOR FIDUCIANTE – JOSE DOMINGOS CAMARGO JUNIOR, brasileiro, solteiro, o qual declara pra fins e efeitos da Lei Federal nº 9.278/96, não possuir vínculo que constitua união estável, portador do RG nº.7690089/SESP/PR, inscrito no CPF nº.007.021.679-75, residente e domiciliado na Rua Francisco Pires da Rocha, nº 1043, Casa, Bonsucesso, em Guarapuava/PR.

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 24/08/2020, em Curitiba/PR, e Aditivo ao Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras avenças, lavrado em 27/06/2021, em Curitiba/PR, 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
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 Nº 26.589 Ficha Nº 03

Data 11 / 08 / 2020

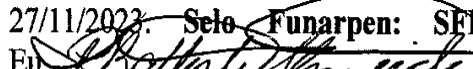
R\$.96.900,00 (noventa e seis mil e novecentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$.199.582,80 (cento e noventa e nove mil, quinhentos e oitenta e dois reais e oitenta centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$.6.000,00 (seis mil reais), a serem pagos em 03 (três) parcelas de R\$.2.000,00 (dois mil reais), a título de sinal, com vencimento da primeira em 18/08/2020, atualizada monetariamente na forma contratual; b) R\$.90.900,00 (noventa mil reais), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$.1.075,46 (um mil, setenta e cinco reais e quarenta e seis centavos), cada uma, sendo o vencimento da primeira em 20/11/2020, atualizada monetariamente 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\$.131.596,40 (cento e trinta e um mil quinhentos e noventa e seis reais e quarenta centavos).

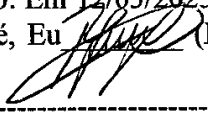
TESTEMUNHAS – Yasmin Martinelli Chin (CPF: 066.829.729-89) e Cecilia Dumong Sargaço (CPF: 059.524.809-85) (contrato originário e primeiro aditivo); e Lorrayne Padilha Campos da Cruz (CPF: 060.816.749-59) e Ana Beatriz Witzke (CPF: 040.494.149-45) (aditivo). Documentação arquivada nesta Serventia. E Protocolo: AC002957926.

Custas: VRC.2.156=R\$ 530,38 ISSQN: R\$ 10,61. FUNDEP: R\$ 26,52. Em 27/11/2023. Selo Funarpen: SERI2.q5vov.mZjCt-VAcen.F528q. Dou fé, Eu  Patrícia De Battisti Almeida - Oficial de Registro de Imóveis).

continua no verso

AV-5-Mat.26.589-Prot.114.569-12/03/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 24 de janeiro de 2025, assinado digitalmente por Renato Antônio Ferreira Filho (CPF/MF:086.686.409-17) e Mariana Camillo (CPF/MF: 059.230.819-70), procuradores da pessoa Jurídica BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE LTDA (CNPJ/MF:34.179.968/0001-49), foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora por parte do devedor **JOSÉ DOMINGOS CAMARGO JUNIOR** (já qualificado) a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada nos termos do artigo 26 parágrafo 7º da Lei Federal 9.514/97 a **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE LTDA (CNPJ/MF:34.179.968/0001-49)**, na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao contrato, emitida em 27/01/2021, registrada sob **R-04**, desta matrícula. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO:** R\$ 130.999,66 (cento e trinta mil novecentos e noventa e nove reais e sessenta e seis centavos). ITBI - Recolhido o valor de R\$ 2.619,99 (dois mil seiscentos e dezenove reais e noventa e nove centavos), conforme guia sob nº.135/2025, pago em data de 23/01/2025. FUNREJUS – Guia nº.14000000011426401-0, no valor de R\$ 262,00 (duzentos e sessenta e dois reais), pago em 13/03/2025. Protocolo: IN01295266C. VRC.4.312=R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 35,83. FUN/DEP: R\$ 59,72. SELO: R\$ 8,00. Em 12/03/2025. **Selo de Fiscalização: SFRI2.q5K9v.Chj6N-n9jeJ.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal). D.Z.

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRII.IJxFP.Fkj74-
d5bew.F528q

<https://selo.funarpen.com.br>

FUNARPEN - SELO DE

FISCALIZAÇÃO Nº

SFRII.IJxFP.Fkj74-

d5bew.F528q

Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE GUARAPUAVA – PR
A PRESENTE, É CÓPIA FIEL DO DOCUMENTO AQUI
ARQUIVADO, NA FORMA DO PARÁGRAFO 1º DO
ARTIGO 19 DA LEI 6015/73

GUARAPUAVA, 14 de março de 2025

- () Patrícia De Battisti Almeida - Agente Delegada
() Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto Legal
() Viviane Turok - Escrevente Autorizada

CUSTAS

Emolumentos: 0,00.

Funrejus: R\$ 0,00.

Selo: R\$ 0,00.

ISS: R\$ 0,00.

FUNDEP: R\$ 0,00.

Buscas:0,00.

Total: 0,00.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3BU6W-7SF7W-CW34Z-KYU3J

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

Rafael Aparecido Tigre Custodio (CPF ***.087.388-**)

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/3BU6W-7SF7W-CW34Z-KYU3J>

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

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