

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: 087288.2.0027066-27

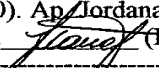
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

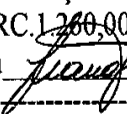
Matrícula Nº 27.066 Ficha Nº 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº 15 da Quadra nº 21 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS, nesta Cidade, com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), medindo 7,50 metros, de frente para a Rua 13 (Código 19828); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, mede 20,00 metros e confronta com o Lote 14; a linha dos fundos mede 7,50 metros e confronta com o Lote 01; e, finalmente, a lateral esquerda, distando 58,55 metros do alinhamento predial da Rua Miguel Losso (Código 6092), mede 20,00 metros e confronta com o Lote 16, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 42 (Código 20206), Rua 14 (Código 19836). BENFEITÓRIAS- 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  Viviane Turok - Escrevente Substituta).

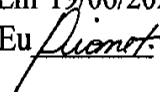
R-01-27.066-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. SEGUNDA CONDÔMINA- BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI (já qualificada). RECEBEU DA PRIMEIRA e TERCEIRA CONDÔMINA: BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI e O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (já qualificadas). Não mais convindo às condôminas manter 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

Segue no verso

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. **FUNREJUS**- Isento. **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-02-Mat.27.066-Prot.107.492-19/06/2023.

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: 087288.2.0027066-27**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 19/06/2023. **Selo Funarpen: SFRILxJk4P.3N4Hp-2QNJD.F528q**. Dou fé, Eu  (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal). L.C.

R-03-Mat.27.066-Prot.107.492-19/06/2023..

COMPRA E VENDA.

OUTORGANTE VENDEDORA – BAIIRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI (já qualificada), neste ato representada por seus procuradores, Carlos Eduardo Rodrigues, inscrito no CPF nº.026.673.619-03 e Renata Cristina de Oliveira França, inscrito no CPF nº.010.323.964-23.

OUTORGADO COMPRADOR – **LUCAS DANIEL PORTELA**, brasileiro, divorciado, motorista, nascido em 14/08/1980, portador do RG nº.7.394.062-1/SESP/PR, inscrito no CPF nº.805.861.390-87, e-mail: lucasdanielportela5@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Beija-Flor, nº.87, Bairro São Cristóvão, 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 26 de agosto de 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 31 de julho de 2022, em Curitiba/PR.

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 Nº 27.066

Ficha Nº 02

Data 11 / 08 / 2020

VALOR DA COMPRA E VENDA – R\$.59.900,00 (cinquenta e nove mil reais e novecentos reais).

IMPOSTOS E TAXAS – ITBI: Recolhido o valor de R\$.1.500,00 (um mil e quinhentos reais), com pagamento em data de 20/04/2023, conforme guia nº.1148.

FUNREJUS: Recolhido no valor de R\$.150,00 (cento e cinquenta reais), com pagamento em data de 07/06/2023, conforme guia nº.1400000009317532-4.

CONDIÇÕES – Constantes do Contrato.

TESTEMUNHAS – Lorraine Padinha Campos da Cruz, inscrita no CPF nº.060.816.749-59 e Lígia Maria Garcia Merlim, inscrita no CPF nº.021.467.147-00. Apresentaram certidão Negativa de Débitos Municipais nº.34673/2023 e certidão Negativa de Débitos Federais sob código de controle nº.BA02.D30A.E009.2E27, emitida em 24/04/2023 e válida até 21/10/2023. As partes declararam ainda que a negociação foi intermediada pelo corretor de imóveis, Claudinei Pereira, inscrito no CRECI J 12358/PR.

CNIB (código hash): 890d.0356.886c.afe9.3e3f.1827.f705.589f.73cd.0989(Bairru) 26fd.bfd4.4560.d97a.b6d7.5dd1.66a0.f297.285d.0657(Lucas). **Será emitido a DOI.** E Protocolo: AC002462277. VRC.4.312=R\$ 1.060,75. ISSQN: R\$ 21,22. FUNDEP: R\$ 53,04. Em 19/06/2023. **Selo Funarpen: SFRI2.H5fOv.RKjIr-jyxeP.F528q.** Dou fé, Eu *Dione* (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal). L.C.

R-04-Mat.27.066-Prot.107.492-19/06/2023..

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA FIDUCIÁRIA – BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI (já qualificada), neste ato representada por seus procuradores, Carlos Eduardo Rodrigues, inscrito no CPF nº.026.673.619-03 e Renata Cristina de Oliveira França, inscrito no CPF nº.010.323.964-23.

DEVEDOR FIDUCIANTE – LUCAS DANIEL PORTELA, brasileiro, divorciado, motorista, nascido em 14/08/1980, portador do RG nº.7.394.062-1/SESP/PR, inscrito no CPF nº.805.861.390-87, e-mail: lucasdanielportela5@gmail.com, residente e domiciliado à Rua Beija-Flor, nº.87, Bairro São Cristóvão, 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 26 de agosto de 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

continua no verso

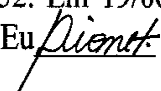
Outras avenças, lavrado em 31 de julho de 2022, em Curitiba/PR, nos termos da Lei 9514/97.

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\$.59.900,00 (cinquenta e nove mil reais e novecentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$.121.908,00 (cento e vinte e um mil e novecentos e oito reais). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$.3.000,00 (três mil reais), a serem pagos em 01 (uma) parcela a título de sinal com vencimento da primeira em 15/08/2020, atualizada monetariamente na forma contratual; b).56.900,00 (cinquenta e seis mil e novecentos reais), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$.660,60 (seiscentos e sessenta reais e sessenta centavos), cada uma, sendo o vencimento da primeira em 20/09/2020, 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.

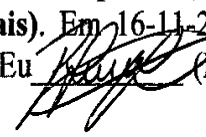
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Como garantia ao pagamento da dívida, os compradores ALIENAM o imóvel fiduciariamente em garantia em favor da vendedora (credora fiduciária), na forma prevista na Lei nº.9.514/97 e nos termos descritos no contrato.

CONDIÇÕES – Constantes do contrato.

VALOR PARA FINS DE LEILÃO PÚBLICO – R\$.59.900,00 (cinquenta e nove mil reais e novecentos reais).

TESTEMUNHAS – Lorrayne Padinha Campos da Cruz, inscrita no CPF nº.060.816.749-59 e Lígia Maria Garcia Merlim, inscrita no CPF nº.021.467.147-00. Documentos arquivados nesta Serventia. E Protocolo: AC002462277. VRC.2.156=R\$ 530,38. ISSQN: R\$ 10,61. FUNDEP: R\$ 26,52. Em 19/06/2023. **Selo Funarpen: SFR12.H530v.RKjIr-UyeeP.F528q.** Dou fé, Eu  (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal). L.C.

AV-5-Mat.27.066-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 04 da matrícula nº 27.066 o valor de R\$ 59.900,00 (cinquenta e nove mil e novecentos reais) de avaliação para fins de leilão público, sendo o correto: o valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).** Em 16-11-2023. **Selo Funarpen: SFR12.cJxdP.s2rsc-egyO5.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custodio – Substituto).

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 27.066 Ficha N.º 03

Data 11 / 08 / 2020

AV-6-Mat.27.066-Prot.114.568-12/03/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 28 de janeiro de 2025, assinado digitalmente por Renato Antonio Ferreira Filho (CPF/MF:086.686.409-17) e Mariana Camillo (CPF/MF: 059.230.819-70), procuradores da pessoa Jurídica BAIERRU DAS CEREJEIRAS II SPE LTDA (CNPJ/MF:34.167.158/0001-72), foi autorizada a presente para constar que devido a constituição em mora por parte do devedor LUCAS DANIEL PORTELA (já qualificado) a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada nos termos do artigo 26 parágrafo 7º da Lei Federal 9.514/97 a BAIERRU DAS CEREJEIRAS II SPE LTDA (CNPJ/MF:34.167.158/0001-72), na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao contrato, emitida em 21/03/2023, registrada sob R-04, desta matrícula. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO:** R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais). ITBI - Recolhido o valor de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), conforme guia sob nº.77/2025, pago em data de 27/01/2025. FUNREJUS – Guia nº.14000000011352359-4, no valor de R\$.150,00 (cento e cinquenta reais), pago em 20/02/2025. Protocolo: IN01291597C. 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.q5Q9v.Chj6N-G9WeJ.F528q. Dou fé, Eu (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal). D.Z.

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRII.IJJFP.Fkj7
4-85Wew.F528q

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

FUNARPEN - SELO DE

FISCALIZAÇÃO Nº

SFRII.IJJFP.Fkj74-

85Wew.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: GYU4V-FNQDX-2GDWF-854Q4

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/GYU4V-FNQDX-2GDWF-854Q4>

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

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