

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: 087288.2.0027923-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

Matrícula Nº 27.923 Ficha Nº 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº.10 da Quadra nº.55, do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS**, nesta Cidade, com área de **178,13m²** (cento e setenta e oito metros e treze centímetros quadrados), medindo 7,50m de frente para a Rua 32 (Código 20011); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, mede 23,75m e confronta com o Lote 11; a linha dos fundos mede 7,50m e confronta com partes dos Lotes 04 e 05; e, finalmente, a lateral esquerda, distando 26,00m do alinhamento predial da Rua 35 (Código 20044), mede 23,75m e confronta com o Lote 09, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 30 (Código 19992) e Rua 16 (Código 19852), 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 seu 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\$.17. FUNDEP: R\$.0,28. Dou fé, Eu Franz (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

R-01-27.923-(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

Segue no verso

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 (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

AV-02-Mat.27.923-Prot.108.439-31/08/2023.

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: 087288.2.0027923-75**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 29/09/2023. **Selo Funarpen: SFRIL.cJpdP.s2rsc-XqAO5.F528q**. Dou fé, Eu Dione Taylor de Souza Bertelli (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal). L.C.

R-03-Mat.27.923-Prot.108.439-31/08/2023.

COMPRA E VENDA.

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 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 (contrato originário).

OUTORGADA COMPRADORA – LUCIMERI ZAMPIER, brasileira, solteira, o qual declara pra fins e efeitos da Lei 9.278/96, não possuir vínculo que constitua união estável (cláusula 16.15), advogada, portadora do RG nº.8.180.470-2/SESP/PR, inscrita no CPF nº.043.311.039-27, residente e domiciliada na Rua Dalmo Mendes Cleve, nº.39, bairro 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 22 de junho de 2021, em Curitiba/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA – R\$.75.900,00 (setenta e cinco mil e novecentos reais).

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 27.923

Ficha Nº 02

Data 11 / 08 / 2020

IMPOSTOS E TAXAS – ITBI: Recolhido no valor de R\$.2.101,93 (dois mil, cento e um reais e noventa e três centavos), com pagamento datado em 14/08/2023, conforme guia nº.2434. **FUNREJUS:** Recolhido no valor de R\$.210,19 (duzentos e dez reais e dezenove centavos), com pagamento datado em 15/09/2023, conforme guia nº.1400000009642215-2.

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

TESTEMUNHAS – Yasmin Martinelli Chin (CPF: 066.829.729-89) e Mateus Maneira Helanski (CPF: 120.361.489-64) (Contrato originário).

Apresentaram certidão Negativa de Débitos Municipais nº.74884/2023 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 contratantes declaram ainda, para fins e efeitos da lei 19428/18, que a negociação foi intermediada pela Imperium Empreendimentos Imobiliários Ltda (CRECI: J 3966).

CNIB (código hash):c10a.ade8.8251.40fb.4d67.3b1a.7d98.12e3.f941.ac04(Bairru)3003.4cdf.d341.flf0.5789.3112.5d9d.d619.b1c5.8a78.e7ef.080a.3c21(Lucimeri). **Será emitido a DOI.** E Protocolo: AC002767245. VRC.4.312=R\$ 1.060,75. ISSQN: R\$ 21,22. FUNDEP: R\$ 53,04. Em 29/09/2023. **Selo Funarpen: SFRI2.m5CTv.FGj5h-mHleV.F528q.** Dou fé, Eu *Dione Taylor de Souza Bertelli* (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal). L.C.

R-04-Mat.27.923-Prot.108.439-31/08/2023.

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 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 (contrato originário).

DEVEDORA FIDUCIANTE – LUCIMERI ZAMPIER, brasileira, solteira, o qual declara pra fins e efeitos da Lei 9.278/96, não possuir vínculo que constitua união estável (cláusula 16.15), advogada, portadora do RG nº.8.180.470-2/SESP/PR, inscrita no CPF nº.043.311.039-27, residente e domiciliada na Rua Dalmo Mendes Cleve, nº.39, bairro Bonsucesso, em Guarapuava/PR.

continua no verso

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 22 de junho de 2021, 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\$.75.900,00 (setenta e cinco mil e novecentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$.153.973,80 (cento e cinquenta e três mil, novecentos e setenta e três reais e oitenta centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$.3.600,00 (três mil e seiscentos reais), a serem pagos em 03 (três) parcelas de R\$.1.200,00 (um mil e duzentos reais) a título de sinal, com vencimento da primeira em 20/06/2021, atualizada monetariamente na forma contratual; b) R\$.72.000,00 (setenta e dois mil reais), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$.855,41 (oitocentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e um centavos), cada uma, sendo o vencimento da primeira em 10/09/2021, 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\$.75.900,00 (setenta e cinco mil e novecentos reais).

TESTEMUNHAS – Yasmin Martinelli Chin (CPF: 066.829.729-89) e Mateus Maneira Helanski (CPF: 120.361.489-64) (Contrato originário). Documentação arquivada nesta Serventia. E Protocolo: AC002767245. VRC.2.156=R\$ 530,38. ISSQN: R\$ 10,61. FUNDEP: R\$ 26,52. Em 29/09/2023. Selo Funarpen: SFRI2.m5CTv.FGj5h-LHoeV.F528q. Dou fé, Eu Dione Taylor de Souza Bertelli (Dione Taylor de Souza Bertelli - Substituto Legal). L.C.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

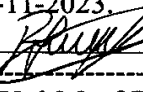
1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.923 Ficha N.º 03

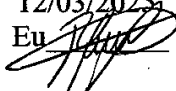
Data 11 / 08 / 2020

AV-5-Mat.27.923-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 27.923 o valor de R\$ 75.900,00 (setenta e cinco mil e novecentos reais) de avaliação para fins de leilão público**, sendo o correto: **o valor de R\$ 105.096,70 (cento e cinco mil, noventa e seis reais e setenta centavos)**. Em 20-11-2023. **Selo, Funarpem: SFRIL.cJqdP.s2rsc-eqdO5.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custodio – Substituto).

AV-6-Mat.27.923-Prot.114.564-12/03/2025.

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 BAIIRU 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 da devedora LUCIMERI ZAMPIER (já qualificada) a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada nos termos do artigo 26 parágrafo 7º da Lei Federal 9.514/97 a BAIIRU DAS CEREJEIRAS I SPE LTDA (CNPJ/MF:34.179.968/0001-49), na qualidade de Credora Fiduciária da dívida relativa ao contrato, emitida em 22/06/2021, registrada sob R-04, desta matrícula. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 75.900,00 (setenta e cinco mil e novecentos reais)**. ITBI - Recolhido o valor de R\$ 1.518,00 (mil quinhentos e dezoito reais), conforme guia sob nº.75/2025, pago em data de 27/01/2025. FUNREJUS – Guia nº.14000000011352331-4, no valor de R\$.151,80 (cento e cinquenta e um reais e oitenta centavos), pago em 20/02/2025. Protocolo: IN01291589C. 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: SFR12.q5G9v.Chj6N-y9seJ.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal). D.Z.

FUNARPEN

SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFR12.IJ9FP.Fkj7-
4-r5tew.F528q<https://selo.funarpen.com.br>FUNARPEN - SELO DE
FISCALIZAÇÃO NºSFR12.IJ9FP.Fkj74-
r5tew.F528qConsulte 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: 6FME5-J3R7E-YVMJM-MC8XH

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/6FME5-J3R7E-YVMJM-MC8XH>

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

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