

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: 087288.2.0027898-53
CNM: 087288.2.0027898-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

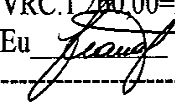
Matrícula Nº 27.898 Ficha Nº 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº.01 da Quadra nº.54, do LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS, nesta Cidade, com área de 285,50m² (duzentos e oitenta e cinco metros cinquenta centímetros quadrados), medindo 4,24m de chanfro, mais 11,50m de frente para a Rua 32 (Código 20011); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, mede 20,00m e confronta com o Lote 02; a linha dos fundos mede 14,50m e confronta com o Lote 16; e, finalmente, a lateral esquerda, mede 17,00m confronta com a Rua 30 (Código 19992), situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 35 (Código 20044) e Rua 31 (Código 20001), 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\$0,17. FUNDEF: R\$0,28. Dou fé, Eu [Assinatura] (Liamar Scheidt Martins - Escrevente Substituta).

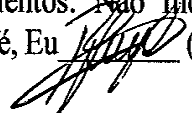
R-01-27.898-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. PRIMEIRA CONDÔMINA- **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI** (já qualificada). RECEBEU DA SEGUNDA e TERCEIRA CONDÔMINA: **BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI** e **O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (já qualificadas). Não mais convindo às 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  (Lliamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

AV-2-Mat.27.898-Prot.112.858-23/09/2024.

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: 087288.2.0027898-53**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. **Selo Funarpem: SFRILDJ2OP.FejA4-GN3eM.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-3-Mat.27.898-Prot.112.858-23/09/2024.

COMPRA E VENDA.

OUTORGANTE VENDEDORA – BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI (já qualificada), que é representada por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Quinta Alteração de Contrato Social, registrada em 02/05/2023, sob nº 20232375305, como faz prova certidão simplificada emitida pela Junta Comercial do Paraná, em 29/08/2023, cujas cópias ficam devidamente arquivadas nesta serventia, neste ato representada por seus procuradores, Jodicler Fistarol (CPF: 731.910.600-06) e Renato Antônio Ferreira Filho (CPF: 086.686.409-17), nos termos do Instrumento Público de Procuração, datado de 31/08/2023, lavrado pelo Serviço Distrital de Roça Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, L.76-P, fls. 084/086.

OUTORGADO COMPRADOR - ROBERTO SIQUEIRA DA SILVA, brasileiro, divorciado, marceneiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 8168271-2-SESP-PR e inscrito no CPF sob nº 040.647.729-97, residente e domiciliado na Rua Demetrio Kerniski, nº 302, Casa, Boqueirão, 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 vinte e um de maio de dois mil e vinte e quatro (21/05/2024) em Guarapuava/PR.

continua na ficha 02

CNM: 087288.2.0027898-53

CNM: 087288.2.0027898-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula Nº 27.898 Ficha Nº 02

Data 11 / 08 / 2020

VALOR DA COMPRA E VENDA – R\$ 135.600,00 (cento e trinta e cinco mil e seiscentos reais).

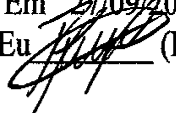
VALOR AVALIADO PELA MUNICIPALIDADE – R\$ 160.593,75 (cento e sessenta mil e quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos).

IMPOSTOS E TAXAS - ITBI- Recolhido o valor de R\$.3.211,88 (três mil e duzentos e onze reais e oitenta e oito centavos), conforme guia sob nº.2950/2024, com data de pagamento em 19/09/2024.

FUNREJUS- Recolhido conforme guia sob nº.14000000010877626-9, no valor de R\$.321,19 (trezentos e vinte e um reais e dezenove centavos), com data de pagamento em 24/09/2024.

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

TESTEMUNHAS – Márcia Alessandra Ferreira Faquete (CPF: 028.322.459-27) e Ana Beatriz Witzke (CPF: 040.494.149-45).

CNIB (código hash): CNPJ/MF (Bairru) 34.179.968/0001-49: aced.b093.ffbb.2d9d.2057.42cf.edc3.cbda.557a.c7b0; CPF/MF (Roberto) 040.647.729-97: 260a.3acb.7a21.3741.888b.30ad.0abb.bc8e.1571.a7a1. **Será emitido a DOI.** E Protocolo: AC004377208. Custas: VRC.4.312=R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 35,83. FUNDEP: R\$ 59,72. Em 27/09/2024. **Selo Funarpen:** **SFRI2.G5JAv.mqjho-wyEeH.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-4-Mat.27.898-Prot.112.858-23/09/2024.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA FIDUCIÁRIA – **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI** (já qualificada), que é representada por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Quinta Alteração de Contrato Social, registrada em 02/05/2023, sob nº 20232375305, como faz prova certidão simplificada emitida pela Junta Comercial do Paraná, em 29/08/2023, cujas cópias ficam devidamente arquivadas nesta serventia, neste ato representada por seus procuradores, Jodicler Fistarol (CPF: 731.910.600-06) e Renato Antônio Ferreira Filho (CPF: 086.686.409-17), nos termos do Instrumento Público de Procuração, datado de 31/08/2023, lavrado pelo Serviço Distrital de Roça Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, L.76-P, fls. 084/086.

continua no verso

DEVEDOR FIDUCIANTE – ROBERTO SIQUEIRA DA SILVA, brasileiro, divorciado, marceneiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 8168271-2-SESP-PR e inscrito no CPF sob nº 040.647.729-97, residente e domiciliado na Rua Demetrio Kerniski, nº 302, Casa, Boqueirão, Guarapuava-PR.

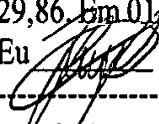
TÍTULO - Compra e Venda.

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 vinte e um de maio de dois mil e vinte e quatro (21/05/2024) em Guarapuava/PR.

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\$ 135.600,00 (cento e trinta e cinco mil e seiscentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 274.655,60 (duzentos e setenta e quatro mil e seiscentos e cinquenta e cinco reais e sessenta centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a serem pagos em 1 (uma) parcela a título de sinal, com vencimento em 20/05/2024; b) R\$ 127.600,00 (cento e vinte e sete mil e seiscentos reais), a serem pagos em 180 parcelas mensais de R\$ 1.481,42 (um mil quatrocentos e oitenta e um reais e quarenta e dois centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 25/06/2024, 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, o comprador ALIENA 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\$ 160.593,75 (cento e sessenta mil quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos). **TESTEMUNHAS** – Márcia Alessandra Ferreira Faquete (CPF: 028.322.459-27) e Ana Beatriz Witzke (CPF: 040.494.149-45). Documentação arquivada nesta Serventia. E Protocolo: AC004377208. Custas: VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 17,92. FUNDEP: R\$ 29,86. Em 01/10/2024. Selo Funarpen: SFRI2.G55Av.mqjho-fy7eH.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

AV-08-Mat.27.898-Prot.115.554-24/06/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 12 de maio de 2025, assinado digitalmente por Renato Antonio Ferreira Filho (CPF/MF: 086.686.409-17) e Mariana Camillo (CPF/MF: 059.230.819-70), representando a pessoa jurídica BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI (já qualificada), nos termos do

continua na ficha 03

CNM: 087288.2.0027898-53

CNM: 087288.2.0027898-53

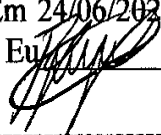
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.898 Ficha N.º 03

Data 11 / 08 / 2020

instrumento público de procuração lavrado aos 24/08/2024 pelo Serviço Distrital de Roça Grande, Foro Regional de Colombo, Comarca da região metropolitana de Curitiba/PR, no Livro 84-P; Folha 161/164, e tendo em vista constituição em mora do devedor fiduciária que, após regularmente intimado nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e a ausência de pagamento no prazo legal por parte do devedor **ROBERTO SIQUEIRA DA SILVA** (já qualificado) requerem e eu procedo a presente averbação para constar que a propriedade do imóvel desta matrícula foi CONSOLIDADA nos termos do artigo 26 parágrafo 7º da Lei Federal 9.514/97 em nome da credora fiduciária **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE LTDA** (CNPJ/MF:34.179.968/0001-49), da dívida relativa a alienação fiduciária, registrada sob R-04, desta matrícula. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 121.624,71** (cento e vinte e um mil seiscentos e vinte e quatro reais e setenta e um centavos). **VALOR DE AVALIAÇÃO MUNICIPAL (ITBI) – R\$.160.593,75** (cento e sessenta mil quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos). ITBI - Recolhido o valor de R\$ 2.007,42 (dois mil e sete reais e quarenta e dois centavos), conforme guia sob nº.1207/2025, pago em data de 08/05/2025; FUNREJUS – Guia nº.14000000011701819-3, no valor de R\$ 321,19 (trezentos e vinte e um reais e dezenove centavos), pago em 05/06/2025. Custas: VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 23,89. FUNDEP: R\$ 29,86. SELO R\$ 8,00. Em 24/06/2025. **Selo de Fiscalização: SFR12.p5HLv.4LjTh-tKW e J.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

FUNARPEN

SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFR12.kJQxP.FPjL
j-7kFe6.F528q
<https://selo.funarpen.com.br>FUNARPEN - SELO DE
FISCALIZAÇÃO NºSFR12.kJQxP.FPjLj-
7kFe6.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, 26 de junho de 2025() Patrícia De Battisti Almeida - Agente Delegada
() Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal**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: U5ZM6-V9RVE-F6EK9-5RNVH

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/U5ZM6-V9RVE-F6EK9-5RNVH>

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

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