

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: 087288.2.0027921-81

CNM: 087288.2.0027921-81

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

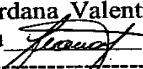
1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado



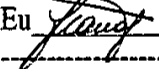
Matrícula Nº 27.921 Ficha Nº 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº.08 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 09; a linha dos fundos mede 7,50m e confronta com partes dos Lotes 05 e 06; e, finalmente, a lateral esquerda, distando 11,00m do alinhamento predial da Rua 35 (Código 20044), mede 23,75m e confronta com o Lote 07, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 30 (Código 19992) e Rua 16 (Código 19852), nesta Cidade. **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 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. FUNDEP: R\$0,28. Dou fé, Eu  (Liamar Scheidt Martins - Escrevente Substituta).

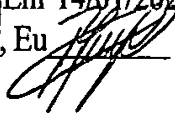
R-01-27.921-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. **PRIMEIRA CONDÔMINA-BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI** (já qualificada). **RECEBEU DA SEGUNDA e TERCEIRA CONDÔMINA: BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI e O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (já qualificadas). Não mais convindo às condôminas 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, L.º351-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-02-Mat.27.921-Prot.113.955-19/12/2024.

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: 087288.2.0027921-81**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 14/01/2025. **Selo de Fiscalização: SFRIL.7JNOP.jH4A2-7QPJd.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-03-Mat.27.921-Prot.113.955-19/12/2024.

COMPRA E VENDA.

OUTORGANTE VENDEDOR – 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 na Junta Comercial do Paraná, em 02/05/2023, sob nº 20232375305, neste ato representado por seus procuradores Jodicler Fistarol (CPF: 731.910.600-06) e Renato Antonio 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.

OUTORGADAS COMPRADORAS – 1. KAREN CRISTINA DE ALMEIDA, brasileira, nascida em 06/10/1992, solteira, auxiliar de produção, portadora da Cédula de Identidade RG nº 12.618.623-1/SESP/PR, inscrita no CPF/MF nº 091.076.259-79, e-mail: karenzinhaalmeida82@gmail.com, residente e domiciliada na Rua João Maria De Almeida, 11, Primavera, Guarapuava/PR, CEP: 85.050-242; **2. ELISANGELA DE LIMA RIBAS**, brasileira, nascida em 11/05/1995, solteira, auxiliar de cozinha, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.276.452-2/SESP/PR, inscrita no CPF/MF nº 097.555.239-28, e-mail: nicoisadoke@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Albano Teixeira, 328, Industrial, Guarapuava/PR, CEP: 85.053-200.

TÍTULO – Compra e Venda.

continua na ficha 02

CNM: 087288.2.0027921-81

CNM: 087288.2.0027921-81

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula Nº 27.921

Ficha Nº 02

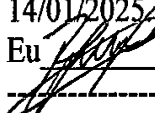
Data 11 / 08 / 2020

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 oito de julho de dois mil e vinte e quatro (08/07/2024) em Guarapuava/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA – R\$ 89.900,00 (oitenta e nove mil e novecentos reais)

IMPOSTOS E TAXAS – ITBI: Recolhido no valor de R\$ 1.798,00 (um mil setecentos e noventa e oito reais), com pagamento datado em 17/12/2024, conforme guia nº. 4543/2024. FUNREJUS: Guia nº.14000000011222952-8, no valor de R\$.179,80 (cento e setenta e nove reais e oitenta centavos), pago em 09/01/2025.

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

TESTEMUNHAS – Lorayne Padilha Campos da Cruz (CPF: 060.816.749-59) e Márcia A. F. Faquete (CPF: 028.322.459-27). CNIB (código hash): b2bb.b948.fcae.8d40.423b.bd71.6ab9.7b5e.b594.70c0(Bairru)61db.af21.cca2.a27f.aafb.5fe8.d8a0.4a60.ae7a.84a5(Karen)0368.93e4.ea5d.71dc.48e2.1d89.1c9d.ab9a.d14e.1db4(Elisangela). Será emitida a DOI. E Protocolo: AC004860826 . VRC.4.312=R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 35,83. FUNDEP: R\$ 59,72. SELO: R\$ 8,00. Em 14/01/2025 Selo de Fiscalização: SFRI2.L5TFv.4jjGM-W5Qes.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-04-Mat.27.921-Prot.113.955-19/12/2024.

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 na Junta Comercial do Paraná, em 02/05/2023, sob nº 20232375305, neste ato representado por seus procuradores Jodicler Fistarol (CPF: 731.910.600-06) e Renato Antonio 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.

DEVEDORES FIDUCIANTES – 1. KAREN CRISTINA DE ALMEIDA, brasileira, nascida em 06/10/1992, solteira, auxiliar de produção, portadora da Cédula de Identidade RG nº 12.618.623-1/SESP/PR, inscrita no CPF/MF nº 091.076.259-79, e-mail: karenzinhaalmeida82@gmail.com, residente e domiciliada na Rua João Maria

continua no verso

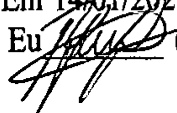
De Almeida, 11, Primavera, Guarapuava/PR, CEP: 85.050-242; 2. **ELISANGELA DE LIMA RIBAS**, brasileira, nascida em 11/05/1995, solteira, auxiliar de cozinha, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.276.452-2/SESP/PR, inscrita no CPF/MF nº 097.555.239-28, e-mail: nicoisadoke@gmail.com, residente e domiciliada na Rua Albano Teixeira, 328, Industrial, Guarapuava/PR, CEP: 85.053-200.

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 08/07/2024, 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\$ 89.900,00 (oitenta e nove mil e novecentos reais) e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 188.094,60 (cento e oitenta e oito mil e noventa e quatro reais e sessenta centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a serem pagos em 3 parcelas a título de sinal pelos compradores R\$1.500,00 (um mil e quinhentos reais) cada uma, sendo o vencimento da primeira em data de 05/06/2024; b) R\$ 85.400,00 (oitenta e cinco mil e quatrocentos reais), a serem pagos em 180 parcelas mensais de R\$ 1.019,97 (um mil e dezenove reais e noventa e sete centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 10/09/2024. 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\$ 89.900,00 (oitenta e nove mil e novecentos reais). **TESTEMUNHAS** – Márcia A. F. Faquete (CPF: 028.322.459-27) e Lorayne Padilha Campos da Cruz (CPF: 060.816.749-59). Documentação arquivada nesta Serventia. E Protocolo: AC004860826. VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 17,92. FUNDEP: R\$ 29,86. SELO: R\$ 8,00. Em 14/01/2025. **Selo de Fiscalização: SFRI2.L5JFv.4jjGM-65des.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

AV-5-Mat.27.921-Prot.114.654-19/03/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 24 de julho de 2025, assinado digitalmente por Jodicler Fistarol (CPF/MF: 731.910.600-06) e Mariana Camillo (CPF/MF: 059.230.819-70), representando a pessoa jurídica BAIRRU DAS

continua na ficha 03

CNM: 087288.2.0027921-81
CNM: 087288.2.0027921-81

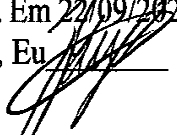
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.921 Ficha N.º 03

Data 11 / 08 / 2020

CEREJEIRAS I SPE EIRELI (já qualificada), nos termos do 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 das devedoras 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 das devedoras **KAREN CRISTINA DE ALMEIDA e ELISANGELA DE LIMA RIBAS** (já qualificadas) 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: R\$ 89.900,00** (oitenta e nove mil e novecentos reais). **ITBI - Recolhido o valor de R\$ 1.123,75** (um mil cento e vinte e três reais e setenta e um centavos), conforme guia sob nº.2015/2025, pago em data de 26/06/2025; **FUNREJUS - Guia nº.14000000012098135-7**, no valor de R\$ 179,80 (cento e setenta e nove reais e oitenta centavos), pago em 22/09/2025. **VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 23,89. FUNDEP: R\$ 29,86. SELO R\$ 8,00. Em 22/09/2025. Selo de Fiscalização: SFR12.G5Pwv.mbj3z-UQ9eL.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFR12.G5Pwv.mbj3z-UQ9eL.F528q
<https://selo.funarpen.com.br>

FUNARPEN - SELO DE

FISCALIZAÇÃO Nº
SFR12.G5Pwv.mbj3z-UQ9eL.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, 09 de outubro de 2025

() Patrícia De Battisti Almeida - Agente Delegada
() Rafael Aparecido Tigre Custodio - 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: CVD74-PFM3Y-GCCYM-ACT9X

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

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

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

<https://assinador.onr.org.br/validate/CVD74-PFM3Y-GCCYM-ACT9X>

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

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