

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: 087288.2.0027325-26

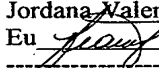
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

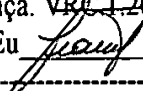
Matrícula Nº 27.325, Ficha Nº 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº 03 da Quadra nº 33 do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS**, nesta Cidade, com área de 354,14m² (trezentos e cinquenta e quatro metros quadrados e quatorze centímetros quadrados), medindo 11,83 metros, mais 4,24 metros, de frente para a Rua 16 (Código 19852); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, mede 21,18 metros e confronta com a Rua 21 (Código 19909); a linha dos fundos mede 14,83 metros e confronta com o Lote 04; e, finalmente, a lateral esquerda mede 24,18 metros e confronta com o Lote 02, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 26 (Código 19951) e Rua 22 (Código 19917). **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. FADEP: R\$.0,28. Dou fé, Eu  (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

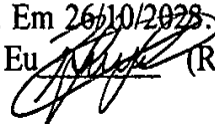
R-01-27.325-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. PRIMEIRA CONDÔMINA- **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI** (já qualificada). RECEBEU DA SEGUNDA e TERCEIRA CONDÔMINA: **BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI** e **O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (já qualificadas). Não mais vindo às condôminas 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-

Segue no verso

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. **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.27.325-Prot.109.127-26/10/2023.

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: 087288.2.0027325-26**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 26/10/2023. **Selo Funarpen: SFRIL.cJwdP.s2rsc-sqDO5.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto).

R-3-Mat.27.325-Prot.109.127-26/10/2023.

COMPRA E VENDA.

OUTORGANTE VENDEDORA– BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI, com sede na Rua General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1801, 18º andar, em Curitiba-Pr, inscrita no CNPJ nº 34.179.968/0001-49, representada neste ato na forma de seus atos constitutivos por Renato Antônio Ferreira Filho, CPF nº 086.686.409-17 e Jodicler Fistarol, CPF nº 731.910.600-06.

OUTORGADO COMPRADOR– RODRIGO RUBBO, brasileiro, nascido em 03/05/1990, empresário, solteiro, não convivente em união estável, portador do RG nº.108289635 SESP/PR, inscrito no CPF nº.071.946.979-12, residente e domiciliado na Estrada Assent. Bananas, nº 0, Lote 45, Guará, 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 09 de dezembro de 2022, em Curitiba/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA– R\$.176.900,00 (cento e setenta e seis mil e novecentos reais).

IMPOSTOS E TAXAS– ITBI: Recolhido o valor de R\$.3.895,54 (três mil, oitocentos e noventa e cinco reais e cinquenta e quatro centavos), com pagamento em
continua na ficha 02

CNM: 087288.2.0027325-26

CNM: 087288.2.0027325-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

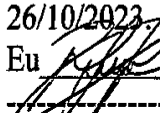
Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula Nº 27.325

Ficha Nº 02

Data 11 / 08 / 2020

data de 08/08/2023, conforme guia nº.2214, sobre o valor de R\$194.777,00 (cento e noventa e quatro mil, setecentos e setenta e sete reais). **FUNREJUS:** Recolhido no valor de R\$.389,55 (trezentos e oitenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos), com pagamento em data de 15/09/2023, conforme guia nº.14000000009645654-5.

CONDIÇÕES- O imóvel fica Alienado Fiduciariamente conforme condições constantes do contrato, sendo Alienação Fiduciária registrada em ato subsequente a este. Apresentaram Certidão Negativa de Débitos do Imóvel nº.65032/2023 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. Código HASH e3a7.5cc6.1238.424a.8bc1.ce84.c1f4.b3b8.c5a2.3bac(Bairru). Será emitido a DOI. E-Protocolo: AC002774730. VRC.4.312=R\$ 1.060,75. ISSQN: R\$ 21,22. FUNDEP: R\$ 53,04. Em 26/10/2023 Selo Funarpen: SFRI2.z5zev.4Ujqh-2Xzeo.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto). J.A.

R-4-Mat.27.325-Prot.109.127-26/10/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA FIDUCIÁRIA- BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI, com sede na Rua General Mário Tourinho, nº 1805, sala 1801, 18º andar, em Curitiba- Pr, inscrita no CNPJ nº 34.179.968/0001-49, representada neste ato na forma de seus atos constitutivos por Renata Cristina de Oliveira França, CPF nº 010.323.964-23 e Jodicler Fistarol, CPF nº 731.910.600-06.

OUTORGADO DEVEDOR- RODRIGO RUBBO, brasileiro, nascido em 03/05/1990, empresário, solteiro, não convivente em união estável, portador do RG nº.108289635 SESP/PR, inscrito no CPF nº.071.946.979-12, residente e domiciliado na Estrada Assent. Bananas, nº 0, Lote 45, Guará, em 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 09 de dezembro 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\$176.900,00 (cento e setenta e seis mil e novecentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 359.874,00 (trezentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e setenta e quatro reais). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$9.000,00 (nove mil reais), a serem pagos em 03 (três) parcelas a título de sinal de R\$ 3.000,00

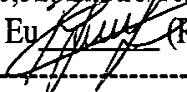
continua no verso

(três mil reais) cada uma, com vencimento em 15/10/2022, atualizada monetariamente na forma contratual; b) R\$ 167.900,00 (cento e sessenta e sete mil e novecentos reais), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$1.949,30 (um mil, novecentos e quarenta e nove reais e trinta centavos), cada uma, sendo o vencimento da primeira em 25/01/2023, 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\$.194.777,00 (cento e noventa e quatro mil setecentos e setenta e sete reais).

TESTEMUNHAS– Lorayne Padilha Campos da Cruz, CPF nº 060.816.749-59 e Marcia Alessandra Ferreira Faquete, CPF nº 028.322.459-27. Documentos arquivados nesta Serventia. E-Protocolo: AC002774730. VRC.2.156=R\$ 530,38. ISSQN: R\$ 10,61. FUNDEP: R\$ 26,52. Em 26/10/2023. Selo Funarpen: SFRI2.z5Dev.4Ujqh-4XReo.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto).

AV-5-Mat.27.325-Prot.112.873-23/09/2024.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 15 de agosto 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 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 96-P; Folha 158/160, e tendo em vista constituição em mora do devedor fiduciária que, após regularmente intimado nos termos do §1º e §4º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e a ausência de pagamento no prazo legal por parte do devedor **RODRIGO RUBBO** (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: R\$.194.777,00** (cento e noventa e quatro mil setecentos e setenta e sete reais). ITBI - Recolhido o valor de R\$ 2.434,71 (dois mil quatrocentos e trinta e quatro reais e setenta e um centavos),

continua na ficha 03

CNM: 087288.2.0027325-26

CNM: 087288.2.0027325-26

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula Nº 27.325 Ficha Nº 03

Data 11 / 08 / 2020

conforme guia sob nº.2609/2025, pago em data de 14/08/2025; FUNREJUS – Guia nº.14000000012098151-9, no valor de R\$ 389,55 (trezentos e oitenta e nove reais e cinqüenta e cinco centavos), pago em 22/09/2025. Custas: 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: SFRII.G5jwv.mbj3z-IQqel.F528q. Dou fé, Eu (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFRII.4JLjP.3bUA
v-pETLx.F528q
<https://selo.funarpen.com.br>

FUNARPEN - SELO DE
FISCALIZAÇÃO Nº
SFRII.4JLjP.3bUA
v-pETLx.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: 52ZUZ-TWT6R-8J7U3-HSHAB

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/52ZUZ-TWT6R-8J7U3-HSHAB>

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

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