

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
Ana Carolina Galvão - Escrevente Substituta

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 087288.2.0027081-79

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 087288.2.0027081-79

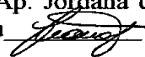
1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado



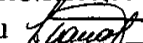
Matrícula N.º 27.081 / Ficha N.º 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, de esquina, constituído pelo Lote nº 01 da Quadra nº 23 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS, nesta Cidade, com área de 450,33m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados e trinta e três centímetros quadrados), medindo 11,58 metros mais Curva à direita com Desenvolvimento de 15,78 e de Raio 10,00 metros de frente para a Rua 16 (Código 19852); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, mede 11,81 metros e confronta com a Rua Miguel Losso (Código 6092); a linha dos fundos mede 21,50 metros e confronta com o Lote 02; e, finalmente, a lateral esquerda mede 21,88 metros confronta com o Lote 18, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 15 (Código 19844) e Rua 14 (Código 19836). 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 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  (Liamar Scheidt Martins - Escrevente Substituta).

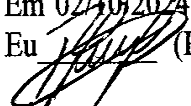
R-01-27.081-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. SEGUNDA CONDÔMINA- **BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI** (já qualificada). RECEBEU DA PRIMEIRA e TERCEIRA CONDÔMINA: **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI** e **O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (já qualificadas). Não mais convindo às 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-2-Mat.27.081-Prot.112.849-23/09/2024.

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: 087288.2.0027081-79**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 02/10/2024. **Selo Funarpen: SFRIL.DJROP.FejA4-TNEeM.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-3-Mat.27.081-Prot.112.849-23/09/2024..

COMPRA E VENDA.

OUTORGANTE VENDEDOR – BAIRRU DAS CEREJEIRAS II 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 17/04/2023, sob nº 20232250820, 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, Renato Antônio Ferreira Filho (CPF: 086.686.409-17) e Jodicler Fistarol (CPF: 731.910.600-06), 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. 081/083.

OUTORGADO COMPRADOR - R. ZARPELON SUPERMERCADO LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 25.131.266/0001-02, com endereço comercial na Avenida Michael Moor, nº 953, Sala 01, Colônia Vitoria, Guarapuava-PR, neste ato representada por seu representante legal Ricardo Zarpelon (CPF/MF: 052.967.649-43).

TÍTULO - Compra e Venda.

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 N.º 27.081 Ficha N.º 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 vinte e três de novembro de dois mil e vinte e três (23/11/2023) em Curitiba/PR.

VALOR DECLARADO-R\$ 238.395,69 (duzentos e trinta e oito mil trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e nove centavos)

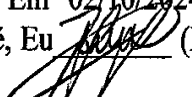
VALOR AVALIADO PELO MUNICÍPIO-R\$ 253.310,62 (duzentos e cinquenta e três mil trezentos e dez reais e sessenta e dois centavos)

IMPOSTOS E TAXAS - ITBI- Recolhido o valor de R\$.5.066,21 (cinco mil sessenta e seis reais e vinte e um centavos), conforme guia sob n.º.2922/2024, com data de pagamento em 19/09/2024.

FUNREJUS- Recolhido conforme guia sob n.º.14000000010877783-4, no valor de R\$.333,99(trezentos e trinta e três reais e noventa e nove centavos), com data de pagamento em 24/09/2024 e guia complementar n.º 14000000010911327-1, no valor de R\$ 172,63 (setenta e dois reais e sessenta e três centavos), com data de pagamento em 07/10/2024.

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 Kauane Samara Mendes (CPF: 100.043.539-35).

CNIB (código hash): CNPJ/MF (Bairru) 34.167.158/0001-72: df01.fd58.57b3.3a65.8f08.f0e3.db80.82ce.b8aa.383e; CNPJ/MF (R. Zarpelon) 9d01.a31c.4a5a.387f.93ba.8ff6.2f30.575e.27da.1cc1. Será emitido a DOI. E Protocolo: AC004376982. Custas: VRC.4.312=R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 35,83. FUNDEP: R\$ 59,72. Em 02/10/2024. **Selo Funarpen: SFRI2.G5hAv.mqjho-MyAeH.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-4-Mat.27.081-Prot.112.849-23/09/2024..

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORES FIDUCIÁRIA – BAIRRU DAS CEREJEIRAS II 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 17/04/2023, sob n.º 20232250820, como faz prova certidão simplificada emitida pela Junta Comercial do Paraná, em 29/08/2023, cujas cópias

continua no verso

ficam devidamente arquivadas nesta serventia, neste ato representada por seus procuradores, Renato Antônio Ferreira Filho (CPF: 086.686.409-17) e Jodicler Fistarol (CPF: 731.910.600-06), 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. 081/083.

DEVEDORES FIDUCIANTES – R. ZARPELON SUPERMERCADO LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 25.131.266/0001-02, com endereço comercial na Avenida Michael Moor, nº 953, Sala 01, Colônia Vitoria, Guarapuava-PR, neste ato representada por seu representante legal Ricardo Zarpelon (CPF/MF: 052.967.649-43).

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 três de novembro de dois mil e vinte e três (23/11/2023) em Curitiba/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\$ 238.395,69 (duzentos e trinta e oito mil trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e nove centavos) e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 454.114,49 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil cento e quatorze reais e quarenta e nove centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$ 40.447,49 (quarenta mil quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta e nove centavos), a serem pagos em 1 (uma) parcela a título de sinal, com vencimento em 30/11/2023; b) R\$ 197.948,20 (cento e noventa e sete mil novecentos e quarenta e oito reais e vinte centavos), a serem pagos em 180 parcelas mensais de R\$ 2.298,15 (dois mil duzentos e noventa e oito reais e quinze centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 25/12/2023; 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\$ 253.310,62 (duzentos e cinquenta e três mil trezentos e dez reais e sessenta e dois centavos).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

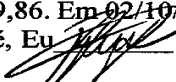
1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis



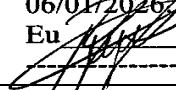
Matrícula N.º 27.081 Ficha N.º 03

Data 11 / 08 / 2020

TESTEMUNHAS – Márcia Alessandra Ferreira Faquete (CPF: 028.322.459-27) e Kauane Samara Mendes (CPF: 100.043.539-35). Documentação arquivada nesta Serventia. **E Protocolo:** AC004376982. Custas: VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 17,92. FUNDEP: R\$ 29,86. Em 02/10/2024. **Selo Funarpen:** SFRII.G5wAv.mqjho-AyXeH.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

AV-5-Mat.27.081-Prot.117.526-08/12/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.


Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 24 de novembro 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 II SPE EIRELI (já qualificada), nos termos do instrumento público de procuração lavrado aos 12/08/2025 pelo Serviço Distrital de Roça Grande, Foro Regional de Colombo, Comarca da região metropolitana de Curitiba/PR, no Livro 96-P; Folha 161/163, e tendo em vista constituição em mora do devedor fiduciante 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 **R. ZARPELON SUPERMERCADO LTDA** (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 II SPE LTDA (CNPJ/MF:34.167.158/0001-72)**, da dívida relativa a alienação fiduciária, registrada sob **R-04**, desta matrícula. **VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 238.395,69** (duzentos e trinta e oito mil trezentos e noventa e cinco reais e sessenta e nove centavos). ITBI - Recolhido o valor de R\$ 4.767,91 (sete mil setecentos e sessenta e sete reais e noventa e um centavos), conforme guia sob nº.3810/2025, pago em data de 19/11/2025; FUNREJUS – Guia nº.14000000012377502-2, no valor de R\$ 476,79 (quatrocentos e setenta e seis reais e setenta e nove centavos), pago em 11/12/2025. VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 23,89. FUNDEP: R\$ 29,86. **SELO R\$ 8,00.** Em 06/01/2026. **Selo de Fiscalização: SFRII.s5NUv.mrjvU-Ah4ed.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.sJyFP.Nk43e-mUfJ6.F528q
<https://selo.funarpen.com.br>

FUNARPEN - SELO DE FISCALIZAÇÃO Nº **SFRII.sJyFP.Nk43e-mUfJ6.F528q**
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>



<p>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 janeiro de 2026</p> <p>() Patrícia De Battisti Almeida - Agente Delegada () Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto Legal () Ana Carolina Galvão - Escrevente Substituta</p>	<p>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.</p>
--	--



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KAUFZ-BGR3N-4GDLE-5MR8N

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/KAUFZ-BGR3N-4GDLE-5MR8N>

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

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