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: 087288.2.0027951-88
CNM: 087288.2.0027951-88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR
Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

Matrícula N.º 27.951 Ficha N.º 01 | Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº.24 da Quadra nº.56, do **LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS**, nesta Cidade, **com área de 249,38m²** (duzentos e quarenta e nove metros e trinta e oito centímetros quadrados), medindo 10,50m de frente para a Rua 16 (Código 19852); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, distando 40,00m do alinhamento predial da Rua 30 (Código 19992), mede 23,75m e confronta com o Lote 25; a linha dos fundos mede 10,50m e confronta com partes dos Lotes 05 e 06; e, finalmente, a lateral esquerda mede 23,75m e confronta com o Lote 23; situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 33 (Código 20028) e Rua 36 (Código 20052), 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$0,17. FUNDEP: R$.0,28. Dou fé, Eu (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

R-01-27.951-(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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9.

amigável. FORMA DO TÍTULO- Escritura Pública, lavrada em 14/08/2020, nas notas do Serviço Distrital de Boqueirão, nesta Comarca, L°.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 n°.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-2-Mat.27.951-Prot.112.860-23/09/2024.

INSERÇÃO DE CNM.

Nos Termos do Art. 2°, Parágrafo único, do Provimento n°.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**: **087288.2.0027951-88**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 02/10/2024. **Selo Funarpen: SFRII.DJnOP.FejA4-8NneM.F528q**. Dou fé, Eu _____ (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-3-Mat.27.951-Prot.112.860-23/09/2024.

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 em 02/05/2023, sob n° 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.

OUTORGADA COMPRADORA - CRISTIANE DOMINICO LACERDA, brasileira, solteira, a qual declarou para fins e efeitos da Lei Federal n° 9.278/96, não possuir vínculo que constitua união estável, técnica em edificações, portadora da Cédula de Identidade RG n° 10684493-3-SESP-PR e inscrita no CPF sob n° 094.763.219-03, residente e domiciliada na Rua Francisco de Assis, n° 219, Boqueirão, em Guarapuava-PR.

TÍTULO - Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO - Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com

continua na ficha 02

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9.

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 27.951 Ficha N.º 02 | Data 11 / 08 / 2020

Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras avenças, lavrado em dezoito de junho de dois mil e vinte e quatro (18/06/2024) em Guarapuava/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA – R$ 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais).

VALOR AVALIADO PELA MUNICIPALIDADE – R$ 140.276,25 (cento e quarenta mil e duzentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos).

IMPOSTOS E TAXAS - ITBI- Recolhido o valor de R$.2.805,53 (dois mil e oitocentos e cinco reais e cinquenta e três centavos), conforme guia sob n°.2952/2024, com data de pagamento em 19/09/2024.

FUNREJUS- Recolhido conforme guia sob n°.14000000010877654-4, no valor de R$.280,55 (duzentos e oitenta reais e cinquenta e cinco 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: 0b9e.61fd.fb9c.4d1b.fe7e.6625.c1c0.0929.cf8a.39ce; CPF/MF (Cristiane) 094.763.219-03: 8e01.8793.e94e.f026.6dc8.d400.ca5e.b90c.58c1.a6d3. **Será emitido a DOI**. E Protocolo: AC004377248. Custas: VRC.4.312=R$ 1.194,42. ISSQN: R$ 35,83. FUNDEP: R$ 59,72. Em 02/10/2024. **Selo Funarpen: SFRI2.G5fAv.mqjho-dy3eH.F528q**. Dou fé, Eu _____ (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-4-Mat.27.951-Prot.112.860-23/09/2024.

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,

continua no verso

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9.

CNM: 087288.2.0027951-88

datado de 31/08/2023, lavrado pelo Serviço Distrital de Roça Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, L.76-P, fls. 084/086.

DEVEDORA FIDUCIANTE – CRISTIANE DOMINICO LACERDA, brasileira, solteira, a qual declarou para fins e efeitos da Lei Federal nº 9.278/96, não possuir vínculo que constitua união estável, técnica em edificações, portadora da Cédula de Identidade RG nº 10684493-3-SESP-PR e inscrita no CPF sob nº 094.763.219-03, residente e domiciliada na Rua Francisco de Assis, nº 219, Boqueirão, 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 dezoito de junho de dois mil e vinte e quatro (18/06/2024) 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 117.600,00 (cento e dezessete mil e seiscentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R$ 243.802,20 (duzentos e quarenta e três mil e oitocentos e dois reais e vinte centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R$ 5.880,00 (cinco mil e oitocentos e oitenta reais), a serem pagos em 3 (três) parcelas a título de sinal, de R$ 1.960,00 (um mil e novecentos e sessenta reais) cada uma, com vencimento da primeira em 30/04/2024; b) R$ 111.720,00 (cento e onze mil reais e setecentos e vinte reais), a serem pagos em 180 parcelas mensais de R$ 1.321,79 (um mil e trezentos e vinte e um reais e setenta e nove centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 10/07/2024, 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$ 140.276,25 (cento e quarenta mil duzentos e setenta e seis reais e vinte 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: AC004377248. Custas: VRC.2.156=R$ 597,21. ISSQN: R$ 17,92. FUNDEP: R$ 29,86. Em 02/10/2024. **Selo Funarpen: SFRI2.G5zAv.mqjho-ry8eH.F528q**. Dou fé, Eu _____ (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

---

continua na ficha 03

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9.

CNM: 087288.2.0027951-88

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 27.951 Ficha N.º 03 | Data 11 / 08 / 2020

AV-5-Mat.27.951-Prot.117.529-08/12/2025.

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 I 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 158/160, e tendo em vista constituição em mora da devedora 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 da devedora **CRISTIANE DOMINICO LACERDA** (já qualificada) 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$ 140.276,25 (cento e quarenta mil duzentos e setenta e seis reais e vinte e cinco centavos). ITBI - Recolhido o valor de R$ 2.805,53 (dois mil oitocentos e cinco reais e cinquenta e três centavos), conforme guia sob nº.3792/2025, pago em data de 19/11/2025; FUNREJUS – Guia nº.14000000012377746-7, no valor de R$ 280,55 (duzentos e oitenta reais e cinquenta e cinco 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 09/01/2026. **Selo de Fiscalização: SFRI2.s5JUv.mrjvU-HhYed.F528q**. Dou fé, Eu _____ (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

F U N A R P E N

SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.sJIFP.Nk43e-KUtJ6.F528q
https://selo.funarpen.com.br

FUNARPEN - SELO DE FISCALIZAÇÃO Nº **SFRII.sJIFP.Nk43e-KUtJ6.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 janeiro de 2026

( ) Patrícia De Battisti Almeida - Agente Delegada
( ) Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto Legal
( ) Ana Carolina Galvão - Escrevente Substituta

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.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9

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/ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9

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

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

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/ABFS4-GBYHA-2KKCJ-WHFL9.