

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: 087288.2.0027640-51

CNM: 087288.2.0027640-51

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

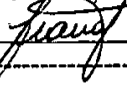
Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

Matrícula N.º	27.640	Ficha N.º	01	Data	11 / 08 / 2020
---------------	--------	-----------	----	------	----------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº.12 da Quadra nº.44, do LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS, nesta Cidade, com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), medindo 7,50m de frente, para a Rua 25 (Código 19941); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, distando 32,38m do alinhamento predial da Travessa 38 (Código 20168), mede 20,00m e confronta com o Lote 13; a linha dos fundos mede 7,50m e confronta com o Lote 18; e, finalmente, a lateral esquerda, mede 20,00m e confronta com o Lote 11, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 27 (Código 19968) e com a Rua 19 (Código 19887), 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 (Liamar Scheidt Martins - Escrevente Substituta).

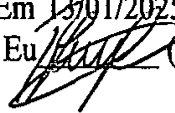
R-01-27.640-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. PRIMEIRA CONDÔMINA- **BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI** (já qualificada). RECEBEU DA SEGUNDA e TERCEIRA CONDÔMINA: **BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI** e **O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** (já qualificadas). Não mais convindo às condôminas manter o regime de comunhão existente nos lotes do loteamento e de comum acordo deliberaram 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 amigável. FORMA DO TÍTULO- Escritura Pública, lavrada em 14/08/2020, nas notas do

Segue no verso

Serviço Distrital de Boqueirão, nesta Comarca, L.º 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  (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

AV-02-Mat.27.640-Prot.113.951-19/12/2024.

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: 087288.2.0027640-51**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 13/01/2025. **Selo de Fiscalização: SFRIL.7JNOP.jH4A2-sQdJd.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-03-Mat.27.640-Prot.113.951-19/12/2024.

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 na Junta Comercial do Paraná, em 02/05/2023, sob nº 20232375305, neste ato representado por seus procuradores Renato Antonio Ferreira Filho (CPF: 086.686.409-17) e Mariana Camillo (CPF: 059.230.819-70), 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.76P, fls. 084/086.

OUTORGADA COMPRADORA - AVAW CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 47.941.194/0001-93, e-mail: avawconstrutoraengenharia@gmail.com, endereço comercial Rua Piaui, 520, AP 23, Miranda, Araguari/MG, CEP: 38.444-122, neste ato representado por seu representante legal: Warley de Castro Silva (CPF: 090.535.326-92).

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 (19/06/2024) em Guarapuava/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA – R\$ 93.972,00 (noventa e três mil novecentos

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

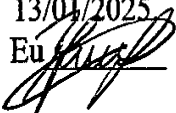
Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.640

Ficha N.º 02

Data 11 / 08 / 2020

e setenta e dois reais).

VALOR AVALIADO PELO MUNICÍPIO – R\$ 98.400,00 (noventa e oito mil e quatrocentos reais).**IMPOSTOS E TAXAS** – ITBI: Recolhido no valor de R\$ 1.968,00 (um mil novecentos e sessenta e oito reais), com pagamento datado em 17/12/2024, conforme guia n.º. 4535/2024. FUNREJUS: Guia n.º.14000000011222831-9, no valor de R\$.196,80 (cento e noventa e seis 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** – Márcia A. F. Faquete (CPF: 028.322.459-27) e Lorayne Padilha Campos da Cruz (CPF: 060.816.749-59). CNIB (código hash): cb98.6195.cd56.b3c6.dc10.1496.40b0.7b1d.242f.1755(Bairru)9bf3.9455.338c.1971.39fd.4e2d.d55e.2083.8cb0.5c12(Avaw). **Será emitida a DOI.** E Protocolo: AC004860581. VRC.4.312=R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 35,83. FUNDEP: R\$ 59,72. SELO: R\$ 8,00. Em 13/01/2025. **Selo de Fiscalização: SFRI2.L54Fv.4jjGM-p5ues.F528q.** Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-04-Mat.27.640-Prot.113.951-19/12/2024.

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 Renato Antonio Ferreira Filho (CPF: 086.686.409-17) e Mariana Camillo (CPF: 059.230.819-70), 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.76P, fls. 084/086.**DEVEDORA FIDUCIANTE** - **AVAW CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 47.941.194/0001-93, e_mail: avawconstrutoraengenharia@gmail.com, endereço comercial Rua Piaui, 520, AP 23, Miranda, Araguari/MG, CEP: 38.444-122, neste ato representado por seu representante legal: Warley de Castro Silva (CPF: 090.535.326-92).

continua no verso

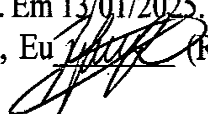
FORMA DO TÍTULO – Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras avenças, lavrado em 19/06/2024, em Guarapuava/PR.

VALOR PRINCIPAL DA DÍVIDA, PRAZO E CONDIÇÕES e TAXA DE JUROS – O preço total da unidade autônoma, sem a inclusão de juros é de R\$ 93.972,00 (noventa e três mil novecentos e setenta e dois reais) e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 195.842,40 (cento e noventa e cinco mil oitocentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$ 492,00 (quatrocentos e noventa e dois reais), a serem pagos em 1 parcela a título de sinal pela compradora em data de 21/06/2024; b) R\$ 93.480,00 (noventa e três mil quatrocentos e oitenta reais), a serem pagos em 180 parcelas mensais de R\$ 1.085,28 (um mil e oitenta e cinco reais e vinte e oito centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 15/07/2024. 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, a compradora 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\$ 98.400,00 (noventa e oito mil e quatrocentos 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: AC004860581. VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 17,92. FUNDEP: R\$ 29,86. SELO: R\$ 8,00. Em 13/01/2025. Selo de Fiscalização: SFRI2.L5UFv.4jjGM-G5tes.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

AV-5-Mat.27.640-Prot.117.524-08/12/2025.

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 do devedor fiduciária que,

continua na ficha 03

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

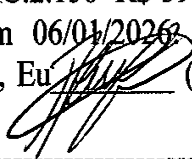
1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.640

Ficha N.º 03

Data 11 / 08 / 2020

após regularmente intimado nos termos do §1º e §4 do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e a ausência de pagamento no prazo legal por parte do devedor **AVAW CONSTRUTORA LTDA** (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\$ 93.972,00** (noventa e três mil novecentos e setenta e dois reais). **ITBI - Recolhido o valor de R\$ 1.879,44** (um mil oitocentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), conforme guia sob nº.3813/2025, pago em data de 19/11/2025; **FUNREJUS - Guia nº.14000000012376885-9**, no valor de R\$ 187,94 (cento e oitenta e sete reais e noventa e quatro centavos), pago em 18/12/2025. **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: SFR12.s53Uv.mrjvU-ehAed.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

FUNARPEN



SELO DE
FISCALIZAÇÃO
SFR12.s53Uv.mrjvU-ehAed.F528q
<https://selo.funarpen.com.br>

FUNARPEN - SELO DE
FISCALIZAÇÃO Nº

SFR12.s53Uv.mrjvU-ehAed.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 Custódio - 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.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: SERBC-PJF75-T3NNB-K9CZQ

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/SERBC-PJF75-T3NNB-K9CZQ>

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

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