

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: 087288.2.0027082-76
CNM: 087288.2.0027082-76

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

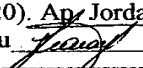
1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado



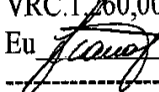
Matrícula Nº 27.082 Ficha Nº 01

Data 11 / 08 / 2020

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, constituído pelo Lote nº 02 da Quadra nº 23 do LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS, nesta Cidade, com área de 256,26m² (duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e vinte e seis centímetros quadrados), medindo 11,94 metros de frente para a Rua Miguel Losso (Código 6092); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, distando 14,18 metros do alinhamento predial da Rua 15 (Código 19844), mede 21,42 metros e confronta com o Lote 03; a linha dos fundos mede 11,94 metros e confronta com partes dos Lotes 04 e 18; e, finalmente, a lateral esquerda mede 21,50 metros e confronta com o Lote 01, situado na quadra formada pelas citadas vias, Rua 14 (Código 19836) e Rua 16 (Código 19852). 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 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).

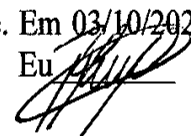
R-01-27.082-(Protocolo nº.97.579 Lº.1-G). Em 14/10/2020. SEGUNDA CONDÔMINA- BAIRRU DAS CEREJEIRAS II SPE EIRELI (já qualificada). RECEBEU DA PRIMEIRA e TERCEIRA CONDÔMINA: BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI e O.R.B EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (já qualificadas). Não mais convindo às condôminas manter 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, 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. 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.27.082-Prot.112.787-18/09/2024..

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: 087288.2.0027082-76**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. Em 03/10/2024. Selo Funarpen: SFRIL.DJpOP.FeJA4-qNCeM.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-3-Mat.27.082-Prot.112.787-18/09/2024..

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, 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. 081/083.

OUTORGADA COMPRADORA - R. ZARPELON SUPERMERCADO LTDA,

inscrito no CNPJ sob nº 25.131.266/0001-02, com endereço comercial na Avenida Michael Moor, 953, sala 01, Colônia Vitoria, Guarapuava/PR, neste ato representado 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

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 27.082 Ficha N.º 02

Data 11 / 08 / 2020

Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras avenças, lavrado em vinte e três de novembro de dois mil e vinte e dois (23/11/2023) em Guarapuava/PR.

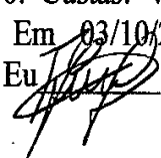
VALOR DA COMPRA E VENDA – R\$ 147.895,22 (cento e quarenta e sete mil oitocentos e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos).

IMPOSTOS E TAXAS – ITBI: Recolhido no valor de R\$ 2.957,90 (dois mil novecentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos), com pagamento datado em 16/09/2024, conforme guia n.º. 2921/2024.

FUNREJUS: Recolhido no valor de R\$ 295,79 (duzentos e noventa e cinco reais e setenta e nove centavos), com pagamento datado em 24/09/2024, conforme guia n.º 140000000010874756-0.

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

TESTEMUNHAS – Lorrayne Padilha Campos da Cruz (CPF: 060.816.749-59) e Kauane Samara Mendes (CPF: 100.043.539-35).

CNIB (código hash): CNPJ/MF (Bairru) 34.179.968/0001-49: 4191.6776.f43b.8588.cd25.eb71.bdaf.afa5.695f.2610; CNPJ/MF (R. Zarpelon) 25.131.266/0001-02: f764.7cfb.aa93.3c7a.8c14.6506.0d5f.caaa.f12b.f403. **Será emitido a DOI.** E Protocolo: AC004358310. Custas: VRC.4.312=R\$ 1.194,42. ISSQN: R\$ 35,83. FUNDEP: R\$ 59,72. Em 03/10/2024. **Selo Funarpen:** SFRI2.G5RAv.mqjho-8y2eH.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

R-4-Mat.27.082-Prot.112.787-18/09/2024..

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA 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 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

continua no verso

Região Metropolitana de Curitiba, L.76-P, fls. 081/083.

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

TÍTULO – Compra e Venda.

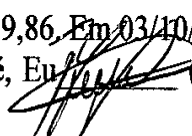
FORMA DO TÍTULO – Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras avenças, lavrado em vinte e três de novembro de dois mil e vinte e dois (23/11/2023) em Guarapuava/PR.

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\$ 147.895,22 (cento e quarenta e sete mil oitocentos e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos) e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 283.984,22 (duzentos e oitenta e três mil novecentos e oitenta e quatro reais e vinte e dois centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$ 23.016,62 (vinte e três mil dezesseis reais e sessenta e dois centavos), a serem pagos em 1 parcela a título de sinal pelos compradores em data de 30/11/2023; b) R\$ 124.878,60 (cento e vinte e quatro reais oitocentos e setenta e oito reais e sessenta centavos), a serem pagos em 180 parcelas mensais de R\$ 1.449,82 (um mil quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e dois centavos) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 25/12/2023. 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\$ 147.895,22 (cento e quarenta e sete mil oitocentos e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos).

TESTEMUNHAS – Lorrayne Padilha Campos da Cruz (CPF: 060.816.749-59) e Kauane Samara Mendes (CPF: 100.043.539-35). Documentação arquivada nesta Serventia. E Protocolo: AC004358310. Custas: VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 17,92. FUNDEP: R\$ 29,86. Em 03/10/2024. Selo Funarpen: SFRI2.G5dAv.mqjho-Fy9eH.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

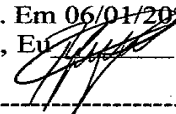
Patrícia De Battisti Almeida
 Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula N.º 27.082 Ficha N.º 03

Data 11 / 08 / 2020

AV-5-Mat.27.082-Prot.117.519-08/12/2025.

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\$ 147.895,22** (cento e quarenta e sete mil oitocentos e noventa e cinco reais e vinte e dois centavos). ITBI - Recolhido o valor de R\$ 2.957,90 (dois mil novecentos e cinquenta e sete reais e noventa centavos), conforme guia sob nº.3765/2025, pago em data de 19/11/2025; FUNREJUS - Guia nº.14000000012376628-7, no valor de R\$ 295,79 (duzentos e noventa e cinco 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-yhqed.F528q**. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto Legal).

FUNARPEN



SELO DE
 FISCALIZAÇÃO
 SFRII.sJvFP.Nk43
 e-3UWJ6.F528q

<https://selo.funarpen.com.br>

FUNARPEN - SELO DE
 FISCALIZAÇÃO Nº

SFRII.sJvFP.Nk43e-
 3UWJ6.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.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZZGQS-BZVMV-E8Z7R-M7ZKC

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/ZZGQS-BZVMV-E8Z7R-M7ZKC>

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

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