



Valide aqui
este documento

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: 087288.2.0027671-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Ofício Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Rodolpho Soria Santos
Agente Delegado - Designado

Matrícula Nº	27.671	Ficha Nº	01	Data	11	/	08	/	2020
--------------	--------	----------	----	------	----	---	----	---	------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL- Terreno urbano, de esquina, constituído pelo Lote nº.14 da Quadra nº.45, do LOTEAMENTO RESIDENCIAL PARQUE DAS CEREJEIRAS, nesta Cidade, com área de 215,50m² (duzentos e quinze metros e cinquenta centímetros quadrados), medindo 4,24m de chanfro, mais 8,00m de frente, para a Rua 27 (Código 19968); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, mede 20,00m e confronta com o Lote 15; a linha dos fundos mede 11,00m e confronta com o Lote 13; e, finalmente, a lateral esquerda, mede 17,00m e confronta com Rua 26 (Código 19951), situado na quadra formada pelas citadas vias, Travessa 39 (Código 20176) e Rua 25 (Código 19941), 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 (Liamar Scheidt Martins - Escrevente Substituta).

R-01-27.671-(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

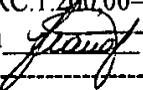
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQWB4-W7VX3-V2DBL-UVGBV>



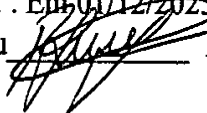
Valide aqui
este documento

CNM: 087288.2.0027671-55

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. FUNDEP: R\$.12,15. Em 15/10/2020. Dou fé, Eu  (Liamar Scheidt Martins – Escrevente Substituta).

AV-2-Mat.27.671-Prot.108.025-01/08/2023..

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: 087288.2.0027671-55**. Nada mais. Emolumentos: Não Incide. . Em 01/12/2023. Selo Funarpen: SFRILcJUdP.s2rsc-GqtO5.F528q. Dou fé, Eu  Rafael Aparecido Tigre Custodio - Substituto).

R-3-Mat.27.671-Prot.108.025-01/08/2023..

COMPRA E VENDA.

OUTORGANTE VENDEDORA- BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI, (já qualificada), neste ato representada por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Segunda Alteração de Contrato Social, realizada em 07 de abril de 2020, em Curitiba/PR, registrada na Junta Comercial do Paraná, em 22/04/2020, sob NIRE nº.20201786656 (contrato originário).

OUTORGADOS COMPRADORES- RUIDNEY DA SILVA, brasileiro, empresário, portador do RG nº.41803592 SESP/PR, inscrito no CPF nº.028.954.669-98 casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 25/11/1989 com **SARAH MARIA SOARES DONNER DA SILVA**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 50559556 SESP/PR e CPF nº 017.537.149-07, residentes e domiciliados na Rua 25 de Agosto, nº 754, 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 10 de Setembro de 2021, em Curitiba/PR.

VALOR DA COMPRA E VENDA- R\$.89.900,00 (oitenta e nove mil e novecentos

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQWB4-W7VX3-V2DBL-UVGBV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 087288.2.0027671-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula Nº 27.671 Ficha Nº 02

Data 11 / 08 / 2020

reais).

IMPOSTOS E TAXAS- ITBI: Recolhido o valor de R\$.2.370,50 (dois mil, trezentos e setenta reais e cinquenta centavos), com pagamento em data de 17/07/2023, conforme guia nº.2213, sobre o valor de avaliação da Municipalidade: R\$118.525,00 (cento e dezoito mil, quinhentos e vinte e cinco reais). **FUNREJUS:** Recolhido no valor de R\$.237,05 (duzentos e trinta e sete reais e cinco centavos), com pagamento em data de 14/08/2023, conforme guia nº.14000000009535186-3.

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.55425/2023 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. As partes declararam ainda que a negociação foi intermediada pela Imobiliária Imperium Empreendimentos Imobiliários Ltda, que intermediou a presente transação.

CNIB (código hash): eb66.f84a.46c0.f85b.f644.074e.b777.f778.592c.4787(Bairru).
eb72.bdde.0b08.e67f.d3f5.c64c.0ed9.5ba1.8a23.8eec(Ruidney).
bbcd.474a.83a5.2576.2788.bd58.df1b.67a6.aacd.259f(Sarah).

Será emitido a DOI. E-Protocolo: AC00268522. Selo Funarpem: SFRI2.
d5XWv.4djZc-yQYeX.F528q. Em 25-08-2023. VRC 4.312,00=R\$ 1.060,75,
ISSQN: R\$ 31,82, FUNDEP: R\$ 53,03. Dou fé, Eu (Rafael Aparecido Tigre Custodio – Substituto).

R-4-Mat.27.671-Prot.108.025-01/08/2023.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

CREDORA FIDUCIÁRIA- BAIRRU DAS CEREJEIRAS I SPE EIRELI, (já qualificada), neste ato representada por seu Sócio Administrador, Adilon Vitor Alves de Aquino Garcia (CPF: 28.462.511-69), nos termos da Segunda Alteração de Contrato Social, realizada em 07 de abril de 2020, em Curitiba/PR, registrada na Junta Comercial do Paraná, em 22/04/2020, sob NIRE nº.20201786656 (contrato originário).

DEVEDORES FIDUCIANTES- RUIDNEY DA SILVA, brasileiro, empresário, portador do RG nº.41803592 SESP/PR, inscrito no CPF nº.028.954.669-98 casado sob o regime de comunhão parcial de bens em data de 25/11/1989 com SARAH

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQWB4-W7VX3-V2DBL-UVGBV>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr



Valide aqui
este documento

CNM: 087288.2.0027671-55

MARIA SOARES DONNER DA SILVA, brasileira, do lar, portadora do RG nº 50559556 SESP/PR e CPF nº 017.537.149-07, residentes e domiciliados na Rua 25 de Agosto, nº 754, Boqueirão, em Guarapuava- Pr.

TÍTULO– Alienação Fiduciária.

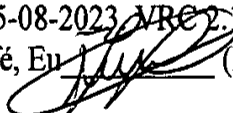
FORMA DO TÍTULO– Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, lavrado em 10 de Setembro de 2021, em Curitiba/PR, nos termos da Lei 9514/97.

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\$89.900,00 (oitenta e nove mil e novecentos reais), e com a inclusão de juros pactuados é de R\$ 187.385,40 (cento e oitenta e sete mil, trezentos e oitenta e cinco reais e quarenta centavos). O preço do imóvel será pago da seguinte forma: a) R\$3.600,00 (três mil e seiscentos reais), a serem pagos em 03 (três) parcelas a título de sinal de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) cada uma, sendo o vencimento da primeira em 20/09/2021, corrigidos na forma contratual; b) R\$ 86.300,00 (oitenta e seis mil e trezentos), a serem pagos em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais de R\$1.021,03 (um mil, vinte e um reais e três centavos), cada uma, sendo o vencimento da primeira em 20/12/2021, corrigidos 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, 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\$.118.525,00 (cento e dezoito mil quinhentos e vinte e cinco reais).

TESTEMUNHAS– Lorrayne Padinha Campos da Cruz, inscrita no CPF nº.060.816.749-59 e Giovani Matheus Pianaro, inscrita no CPF nº.113.116.453-85. Documentos arquivados nesta Serventia. E-Protocolo: AC002668522. Selo Funarpem: SFRI2.d5WWv.4djZc-KQyeX.F528q. Em 25-08-2023, VRC 2.156,00 = R\$ 530,37. ISSQN: R\$ 15,91, FUNDEP: R\$ 26,51. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custodio – Substituto).

AV-5-Mat.27.671-Prot.109.750-01/12/2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Procedo esta averbação nos termos do relatório expedido pela CNIB, sob Protocolo
continua na ficha 03

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQWB4-W7VX3-V2DBL-UVGBV>



Valide aqui
este documento

CNM: 087288.2.0027671-55

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

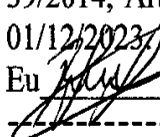
1º Serviço de Registro de Imóveis - Guarapuava - PR

Patrícia De Battisti Almeida
Oficial de Registro de Imóveis

Matrícula Nº 27.671

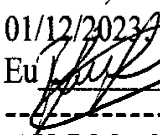
Ficha Nº 03

Data 11 / 08 / 2020

nº.201804.2515.00495808-IA-960, em 25/04/2018, Processo nº.0000123282016509065, da 2ª Vara do Trabalho de Guarapuava/PR, onde foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** pertencentes à RUIDNEY DA SILVA (CPF/MF:028.954.669-98), tudo em conformidade com o provimento nº 39/2014, Art.14, parágrafo 3. Inclusão das despesas conforme Ofício nº.149. Em 01/12/2023, Selo Funarpen: SFRIL.cJJdP.s2rsc-dqOO5.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto). D.Z.

AV-6-Mat.27.671-Prot.109.751-01/12/2023.

INDISPONIBILIDADE DE BENS.

Procedo esta averbação nos termos do relatório expedido pela CNIB, sob Protocolo nº.201610.1914.00201863-IA-550, em 19/10/2016, Processo nº.00001232820165090659, da 2ª Vara do Trabalho de Guarapuava/PR, onde foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** pertencentes à RUIDNEY DA SILVA (CPF/MF:028.954.669-98), tudo em conformidade com o provimento nº 39/2014, Art.14, parágrafo 3. Inclusão das despesas conforme Ofício nº.150. Em 01/12/2023, Selo Funarpen: SFRIL.cJAdP.s2rsc-HqZO5.F528q. Dou fé, Eu  (Rafael Aparecido Tigre Custódio - Substituto). D.Z.

AV-7-Mat.27.671-Prot.115.407-06/06/2025.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Conforme requerimento passado em Curitiba/PR em data de 24 de novembro de 2025 assinado digitalmente por MARIANA CAMILLO CPF/MF 059.230.819-70 e JODICLER FISTAROL CPF/MF 731.191.060-06, representando a pessoa jurídica BAIERRU DAS CEREJEIRAS ISPE 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, Lº 84P, fls 161/167, e tendo em vista constituição em mora dos devedores fiduciantes que, após regularmente intimados nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, e a ausência de pagamento no prazo legal por parte dos devedores RUIDNEY DA SILVA e SARAH MARIA SOARES DONNER DA SILVA (já qualificados) requer 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 **BAIERRU DAS CEREJEIRAD I SPE EIRELI (CNPJ/MF:34.179.968/0001-49)**, da dívida relativa

continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQWB4-W7VX3-V2DBL-UVGBV>



Valide aqui
este documento

CNM: 087288.2.0027671-55

CNM: 087288.2.0027671-55

a alienação fiduciária, registrada sob R-04, desta matrícula. VALOR DA CONSOLIDAÇÃO: R\$ 89.900,00 (oitenta e nove mil e novecentos reais). ITBI - Recolhido o valor de R\$ 1.798,00 (um mil setecentos e noventa e oito reais), conforme guia sob nº.3811/2025, pago em data de 19/11/2025; FUNREJUS - Guia nº.14000000012558750-9, no valor de R\$ 179,80 (cento e setenta e nove reais e oitenta centavos), pago em 09/02/2026. VRC.2.156=R\$ 597,21. ISSQN: R\$ 23,89. FUNDEP: R\$ 29,86. SELO R\$ 8,00. Em 02/04/2026. Selo de Fiscalização: SFRI2.C5kEv.CM4ft-9DNJo.F528p. Dou fé, Eu Ana Carolina Galvão (Ana Carolina Galvão - Escrevente Substituta).

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 julho de 2026

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

CUSTAS

Emolumentos: R\$ 0,00.
Funrejus: R\$ 0,00.
Selo: R\$ 0,00.
ISS: R\$ 0,00.
FUNDEP: R\$ 0,00.
Buscas: .
Total: 0.

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRII.CJXEP.CM4ft-

5DwJo.F528p

Consulte os dados do selo em
consulta.funarpen.com.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JQWB4-W7VX3-V2DBL-UVGBV>