

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE REALEZA
PARANÁ

Angelo Poloni
OFICIAL

LIVRO N° 2

REGISTRO GERAL

FICHA

01

RÚBRICA

MATRÍCULA N° 24.440

DATA:- 20.03.12:- LOTE URBANO n° 18 (dezoito), da QUADRA n° 411 (quatrocentos e onze), localizada no Loteamento Jardim Moretti, do Núcleo Ampère, da Colônia Missões, do Município de Realeza, Estado do Paraná, com área de 520,00 m² (quinhentos e vinte metros quadrados), com os seguintes limites e confrontações:- NORDESTE:- Por linha seca e reta, com extensão de 40,00 metros, confronta com o lote n° 19, da mesma quadra;- SUDESTE:- Por linha seca e reta, com extensão de 13,00 metros, confronta com a Avenida Getúlio Vargas;- SUDOESTE:- Por linha seca e reta, com extensão de 40,00 metros, confronta com o lote n° 17, da mesma quadra;- NOROESTE:- Por linha seca e reta, com extensão de 13,00 metros, confronta com o lote n° 08, da mesma quadra.- SITUAÇÃO:- A 43,50 metros da Rua Progresso e faz frente com a Avenida Getúlio Vargas, com extensão de 13,00 metros.-***

PROPRIETÁRIO:- I M CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rodovia PR 281, s/n°, na cidade de Realeza-PR, inscrita no CNPJ sob o n° 14.095.048/0001-35.-***

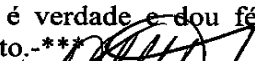
REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula n° 19.182, R-3 e R-5, do livro n° 02 deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 20 de março de 2012. Angelo Poloni, Registrador.-***

AV-1-24.440:- PROT. 115.341 de 09/11/2022:- **INSCRIÇÃO MUNICIPAL:-** Procedê-se a esta averbação nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 07 de novembro de 2022, no Tabelionato de Notas de Realeza-PR, às folhas 233/237, do livro n° 217-N, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui inscrição municipal sob o n° 57690 e indicação fiscal sob o n° 00.00.004.0411.1800.000, de conformidade com a Certidão Negativa n° 57773/2022 expedida pelo Município de Realeza-PR em 01 de novembro de 2022, arquivada neste Ofício. C.: R\$ 14,76 (60,00 VRCs). Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital N° 1021J.f8qPp.4YVUF-JFjvA.TpTKZ. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 16 de novembro de 2022. Nazareno Danieli, Escrevente Substituto.-***

R-2-24.440:- PROT. 115.341 de 09/11/2022:- **TRANSMISSÃO:-** Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 07 de novembro de 2022, no Tabelionato de Notas de Realeza-PR, às folhas 233/237, do livro n° 217-N, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por **RONALDO FERNANDES**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, chapeador, portador da C.I. n° 10.667.663-1-PR e do CPF n° 102.953.369-51, residente e domiciliado na Rua José de Alencar, n° 3131, Centro, na cidade de Realeza-PR, por compra feita a I M CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Belém, n° 2968, Centro, na cidade de Realeza-PR, inscrita no CNPJ sob o n° 14.095.048/0001-35, no ato representada pelo sócio e administrador Ivo Antonio Moretti, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I. n° 840.980-3-PR e do CPF n° 025.636.739-68, residente e domiciliado na Rua Belém, n° 2.942, Centro, na cidade de Realeza-PR, com a anuência do sócio Alexsander Moretti, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, portador da C.I. n° 5.728.994-5-PR e do CPF n° 014.360.989-04, residente e domiciliado na Rua Guanabara, bairro Jardim Moretti II, na cidade de Realeza-PR, este no ato representado por seu procurador Ivo Antonio Moretti, já qualificado, conforme procuração de folhas 204/205, do livro n° P00073, do Tabelionato de Notas de Realeza-PR, pelo preço de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), pago no ato da escritura em moeda corrente e legal do país, não havendo condições especiais. ITBI:- Guia n° 1448921/2022, no valor de R\$ 1.200,00 recolhido ao Município de Realeza-PR em 04/11/2022. Certidão Negativa Municipal:- n° 57773/2022, emitida em 01/11/2022 com vencimento em 31/12/2022. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual:- n° 028312323-25, emitida em 31/10/2022 com vencimento em 28/02/2023. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União:- n° 0E16.D4B8.B4E7.F4CE, emitida em 31/10/2022 com vencimento em 29/04/2023. DOI:- Emitida por esta Serventia de Justiça. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. FUNREJUS:- R\$ 120,00 recolhido através do Tabelionato da Escritura, conforme Guia n° 00000000052804001-7 em 04/11/2022. C.: R\$ 1.060,75 (4.312,00

SEGUIE NO VERSO

CONTINUAÇÃO

VRCs). Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 1021V.f8qPp.IRVsI-MAo6z.ejVKZ. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 16 de novembro de 2022. Nazareno Danieli, Escrevente Substituto.***

R-3-24.440:- PROT. 115.380 de 16/11/2022:- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:-** Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Abertura de Limite de Crédito, Contemplando Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças nº 0003971, datado de 09 de novembro de 2022, o proprietário/devedor Ronaldo Fernandes, brasileiro, solteiro, maior, sócio de empresa, portador da C.I. nº 10.667.663-1-PR e do CPF nº 102.953.369-51, residente e domiciliado na Rua José de Alencar, nº 3131, Centro, na cidade de Realeza-PR, alienou fiduciariamente o imóvel objeto da presente matrícula em favor da credora/fiduciária Companhia Hipotecária Piratini - CHP, com sede na Avenida Cristovão Colombo, nº 2955, conjunto 501, bairro Floresta, na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ sob o nº 18.282.093/0001-50, devidamente representada conforme consta do contrato, nas seguintes condições: A credora disponibiliza uma linha de crédito para benefício do devedor respeitando o limite de 60% do LTV, bem como estabelecem as condições da operação a seguir: Valor total do limite de crédito aberto: R\$ 1.107.600,00 (um milhão, cento e sete mil e seiscentos reais), equivalente a 60% do LTV. Prazo de vigência do limite: 180 (cento e oitenta) dias renovável automaticamente por iguais e consecutivos períodos de 180 (cento e oitenta) dias, após a assinatura do instrumento. Forma de celebração das operações financeiras derivadas: São operações financeiras derivadas aquelas contratadas dentro dos limites do contrato, respeitando as seguintes condições: a) As operações financeiras derivadas poderão ser solicitadas após o período de 180 (cento e oitenta) dias contados da formalização de uma operação derivada, e deverão ser solicitadas pelo devedor ao credor, ficando a exclusivo critério do credor a aprovação de contratação dessa nova operação derivada; b) No caso de aprovação poderão ser formalizados: b.1) Por meio de liberação adicional, com condições pontuais dispostas em instrumento de adesão ou no instrumento, podendo ser representadas por títulos de créditos, cartulares ou escriturais, a critério do credor fiduciário; b.2) Apenas por condições pontuais e específicas de contratação que se submeterão as demais condições do contrato por meio de instrumento de adesão/formalização; b.3) Por meio de aditamento ao presente contrato e/ou aditamento a operação derivada. Taxa de juros mínima aplicável as operações derivadas: 1,3256% ao mês, 17,1200% ao ano. Taxa de juros máxima aplicável às operações derivadas: 20,46% ao ano. Forma de aplicação dos juros: Conforme previsto no contrato. Condições da operação derivada ora contratada: a) Valor do empréstimo: a.1) Valor do principal da operação derivada: R\$ 438.323,43 (quatrocentos e trinta e oito mil, trezentos e vinte e três reais e quarenta e três centavos), composto por: a.1.1) Valor do empréstimo destinado ao pagamento das despesas acessórias R\$ 23.508,10; a.1.2) Imposto sobre operações financeiras (IOF) R\$ 14.815,33, que será cobrado proporcionalmente a considerar a liberação das tranches; a.1.2.1) Tranches (se houver): não entra no cálculo valor líquido desta operação derivada; a.1.2.2) Alíquota do IOF 3,3800%; a.1.3) Valor do empréstimo destinado ao pagamento da interveniente quitante: R\$ 0,00; a.1.4) Valor liberado para liquidação da dívidas junto a terceiros: R\$ 258.397,44; a.1.5) Valor líquido desta operação derivada (desembolsado ao cliente) R\$ 141.602,56; a.2) Saldo residual em relação ao limite pré-aprovado R\$ 669.276,57. b) Juros remuneratórios: b.1) Taxa de juros efetiva mínima e máxima das operações derivadas liberadas em forma de tranches: 1,3256% ao mês, 17,1200% ao ano. b.2) Data de aniversário: 20. Índices do contrato: conforme previsto no contrato. Sistema de amortização: SAC (razão de decréscimo mensal: R\$ 24,21). Prazo total: 240 meses. Período de carência: Não será concedido pelo credor um período de carência de pagamento dos valores de amortização e juros. Estrutura de pagamento após término da carência: Prazo de amortização do empréstimo: 240 meses. Valor da primeira prestação mensal (amortização e juros): R\$ 7.636,83. Data de vencimento da primeira prestação mensal: 20/12/2022. Data de vencimento da última prestação mensal: 20/11/2042. Valor mensal dos prêmios de seguro: R\$ 273,40. DFI (Danos físicos ao imóvel) R\$ 119,99. Alíquota DFI: 0,0065%. MIP (morte e invalidez permanente) R\$ 153,41. Alíquota de MIP: 0,0350%. Taxa mensal de administração de crédito: R\$ 25,00. Valor total da primeira prestação mensal: R\$ 7.935,23. Tudo nos termos da Lei nº 9.514/1997, pelo que, fica constituída a propriedade

SEGUE

.ONF

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSINEI HIBNER BARELLA - 27/03/2025 11:29 PROTOCOLO: S25030677833D



Matrícula nº 24.440

Rúbrica

Ficha

02

resolúvel deste imóvel, com escopo de garantia. Os contratantes convencionaram, para os fins previstos no artigo 24, VI, daquele dispositivo, que o valor do imóvel é de R\$ 562.000,00 (quinhentos e sessenta e dois mil reais), podendo ser atualizado conforme consta do título; e ainda, que o prazo de carência previsto no artigo 26 fica acordado em 30 dias. E demais cláusulas e condições todas as constantes do referido instrumento, cópia arquivada. Certidão Negativa Municipal:- nº 57773/2022, emitida em 01/11/2022 com vencimento em 31/12/2022. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. C.: R\$ 530,38 (2.156,00 VRCs). Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 1021V.f8qPp.IRVsI-MAWId.ejVKZ. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 09 de dezembro de 2022. Angelo Poloni, Agente Delegado.-***

AV-4-24.440:- PROT. 115.380 de 16/11/2022:- **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO:-** Procede-se a esta averbação nos termos da Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, para constar a emissão da Cédula de Crédito Imobiliário nº 0003971, série 202211, datada de 09 de novembro de 2022, integral e escritural, sendo a instituição custodiante a credora fiduciária COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, supra qualificada, relativa ao crédito decorrente do Contrato registrado sob o R-3 da presente matrícula. Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 1021J.hNqPx.voHUF-or3Ar.ej6wr. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 09 de dezembro de 2022. Angelo Poloni, Agente Delegado.-***

AV-5-24.440:- PROT. 118.439 de 17/01/2024:- **ALTERAÇÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA:-** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça, pela COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP, retro qualificada, para constar que a CCI constante da AV-4 supra, foi registrada para negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o nº 22K01705009 e que seu credor em 24/10/2023 é COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º Andar, Cidade Monções, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, conforme consta do anexo documento de confirmação de credor emitido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. C.: R\$ 87,26 (315,00 VRCs). Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.q5vFv.Rujeo-prreG.1021w. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 05 de fevereiro de 2024. Angelo Poloni, Agente Delegado.-***

AV-6-24.440:- PROT. 118.851 de 19/03/2024:- **EXISTÊNCIA DE AÇÃO:-** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a esta Serventia de Justiça pela parte interessada e da Certidão Premonitória expedida pela Vara Cível e Anexos da Comarca de Realeza, Estado do Paraná, em 14 de março de 2024, para constar a existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0002858-45.2023.8.16.0141, em que é exequente Vilson Hubner, inscrito no CPF sob o nº 699.012.529-20 e executado Ronaldo Fernandes, inscrito no CPF sob o nº 102.953.369-51, sendo o valor dado a causa de R\$ 349.526,93 (trezentos e quarenta e nove mil, quinhentos e vinte e seis reais e noventa e três centavos), tudo de conformidade com o que autoriza o Artigo nº 828 do Código de Processo Civil. FUNREJUS:- R\$ 699,05 recolhido através desta Serventia de Justiça conforme Guia nº 00000000061063239-0 em 25/03/2024. C.: R\$ 358,33 (1.293,60 VRCs). Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.Q5ymv.Ro93Z-9GhAJ.1021q. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 25 de março de 2024. Angelo Poloni, Agente Delegado.-***

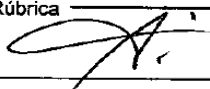
AV-7-24.440:- PROT. 118.920 de 26/03/2024:- **CANCELAMENTO DA AV-4:-** Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento endereçado a este Ofício pela credora COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO, já qualificada, para constar o cancelamento da averbação da Cédula de Crédito Imobiliário, relativa a AV-4 retro. C.: R\$ 174,51 (630,00 VRCs). Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.p5UHv.3rjWb-TZWez.1021q. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 10 de abril de 2024. Angelo Poloni, Agente Delegado.-***

AV-8-24.440:- PROT. 118.920 de 26/03/2024:- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM**

SEGUE NO VERSO



Rúbrica



Ficha

02V

Continuação

NOME DA CREDORA FIDUCIÁRIA:- Procede-se a esta averbação nos termos do contido no Instrumento Particular de Contrato de Abertura de Limite de Crédito, Contemplando Empréstimo com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de bem Imóvel, Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) e Outras Avenças nº 0003971, datado de 09 de novembro de 2022, que deu origem ao R-3 e AV-4 retro, bem como do Requerimento para consolidação da propriedade fiduciária e cancelamento de CCI, datado de 26 de fevereiro de 2024, para constar que a propriedade do imóvel da presente matrícula consolidou-se em favor da credora fiduciária **COMPANHIA PROVÍNCIA DE SECURITIZAÇÃO**, pessoa jurídica de direito privado constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º Andar, Cidade Monções, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº 04.200.649/0001-07, em razão do decurso de prazo sem que houvesse a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme Certidão expedida por este Serviço de Registro de Imóveis, em 12 de março de 2024, tendo sido atribuído ao imóvel para efeitos fiscais o valor de R\$ 652.000,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil reais). ITBI:- Guia nº 1750528/2024, no valor de R\$ 13.040,00, recolhido ao Município de Realeza-PR em 25/03/2024. DOI:- Emitida por esta Serventia de Justiça. Foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. FUNREJUS:- R\$ 3.872,00 recolhido através desta Serventia de Justiça, conforme Guia nº 00000000061320471-8, em 09/04/2024. C.: R\$ 597,21 (2.156,00 VRCs). Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.p5bHv.3rjWb-bZYez.1021q. O referido é verdade e dou fé. Realeza, 10 de abril de 2024. Angelo Poloni, Agente Delegado.***

COMARCA DE REALEZA - PARANÁ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

AUTENTICAÇÃO

Certifico que a presente fotocópia confere nesta data, às 11:22:43 horas, com a Matrícula nº 24.440 original arquivada neste Ofício e produz efeito de Certidão de Inteiro Teor nos termos do Art. 19 § 1º da lei 6.015 de 31/12/1973.

Realeza-PR, 27 de março de 2025.

- () Angelo Poloni - Agente Delegado
() Nazareno Danieli - Escrevente Substituto
() Ana Karina Poloni - Escrevente
() Grazieli Soares da Paixão Ramos - Escrevente
() Rosinei Hibner Barella - Escrevente

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRI2.55TQv.3Rf6y-JJDZR.1021q - Consulte a autenticidade do selo em <https://selo.funarpen.com.br/Consulta>

SEGUIE

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por ROSINEI HIBNER BARELLA - 27/03/2025 11:29 PROTOCOLO: S25030677833D

