

ESTADO DO PARANÁ
Serviço Registral de Imóveis
FORO REGIONAL DE IBIPORÃ
Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr

Matrícula
27.808

Livro
2-R-5

REGISTRO GERAL

Ficha

1

27 de Agosto de 2.019

IMÓVEL RURAL: Uma área de terras medindo 8,00 alqueires paulistas, constituída por parte do lote nº 05 (cinco), situado na GLEBA COURO DO BOI, no município de Jataizinho-PR, anterior Comarca de Uraí-PR, atualmente, Foro Regional de Ibiporã-PR, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR, dentro das seguintes divisas e confrontações: “Cabeceira dividindo com terras pertencentes a Selso Rezende, numa extensão de 433,00 metros lineares; fundos dividindo com terras pertencentes a José Moya e Francisco Fernandes Meyer, numa extensão de 302,00 metros lineares, de um lado dividindo com terras pertencentes a Mario Abe, Jonas Maciel, Mario Hoshino e José Batista Barbosa, numa extensão de 486,00 metros lineares; e de outro lado, dividindo com terras pertencentes a Selso Rezende e com área de 5,00 alqueires paulistas, acima descrita, numa extensão de 550,00 metros lineares.”.

CONSTRUÇÕES: Contendo benfeitorias não especificadas.

PROPRIETÁRIOS: 1) JAMIR RAFAELLI JUNIOR, brasileiro, solteiro, arrecadador, portador da Céd. de Ident. RG. nº 6.132.361-9-PR e inscrito no CPF/MF sob nº 019.687.759-86; 2) GEIZA CARLA RAFAELLI, brasileira, solteira, estudante, portadora da Céd. de Ident. RG. nº 8.285.266-2-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 041.598.529-39 e 3) RAFAEL AUGUSTO RAFAELLI, brasileiro, solteiro, estudante, portador da Céd. de Ident. RG. nº 10.353.853-0-PR e C.I.C. nº 067.015.329-00, todos residentes e domiciliados na rua João Silva nº 494, em Jataizinho-PR.

ESPECIFICAÇÃO: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do INCRA: 24065918190; Emissão: 2018; Código do Imóvel Rural no INCRA: 713.023.000.485-0; Denominação do Imóvel Rural: Sítio Nova Esperança; Área Total (ha): 19,2000; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Indicações para localização do Imóvel Rural: Gleba Couro do Boi; Município sede do imóvel: Jataizinho/PR; Módulo Rural (ha): 39,7777; N.º de módulos rurais: 0,45; Módulo Fiscal (ha): Não consta; N.º Módulos Fiscais: 1,0600; Fração Mínima de Parcelamento(ha): 3,00; Nome do titular (declarante): Jamir Rafaeli; Nacionalidade: Brasileira. NIRF: 0.825.353-6. Recibo de inscrição no Cadastro Ambiental Rural – CAR: PR-4112702-043D.5C76.1357.4A6F.8161.99E5.E9B2.CD3E, situação ativa, conforme consulta ao Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural – SICAR, em 27/08/2.019.

REGISTROS ANTERIORES: nº 07, de 23/03/2.001, da matrícula nº 3.475, do livro nº 2-Registro Geral, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Uraí-PR, anterior circunscrição. Certidões de Inteiro Teor e de Ônus Reais nº 048/2019 expedidas em 07/08/2.019, pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Uraí-PR, anterior circunscrição que ficam arquivadas neste

CNM 083550.2.0027808-58



Continuação

Ofício sob nº 074/2.019, de arquivos de certidões de outras comarcas. Tomou o protocolo nº 81.413, desta Serventia, em 12/08/2019.

AV. 01. Mat. 27.808. Prot. 81.413 de 12/08/2019. Data da Averbação: 27/08/2019. **AVERBAÇÃO DE ÔNUS DA MATRÍCULA ORIGINÁRIA:** Conforme artigo 230 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, fica averbada a existência dos seguintes ônus, que gravam o imóvel desta matrícula, a saber: 1) **PENHORA**, consoante Auto de Penhora Registro e Depósito, Mandado nº 133/98, extraído dos autos nº 094/98 de Execução de Título Extrajudicial, em que são partes como autor: **BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A**, e executados **SANDOVAL ALVES DE OLIVEIRA** e **JAMIR RAFAELLI**, para garantia da dívida no valor de R\$13.124,85; conforme registro nº 04 na matrícula nº 3.475, do Serviço Registral de Imóveis de Uraí-PR. 2) **USUFRUTO VITALÍCIO**, em favor de **JAMIR RAFAELLI**, inscrito no CPF/MF sob nº 209.418.979-15 e **CENIRA APARECIDA RAFAELLI**, inscrita no CPF/MF sob nº 021.247.619-00, conforme registro nº 08 na matrícula nº 3.475, do Serviço Registral de Imóveis de Uraí-PR. Funrejus: NIHIL. Desta: NIHIL. Dou fé. _____ Oficial do Registro.

MARCOS EUCLÉSIO LEAL

AV. 02. Mat. 27.808. Prot. 81.413 de 12/08/2019. Data da Averbação: 27/08/2019. **EXTINÇÃO PARCIAL DE USUFRUTO POR MORTE:** Procede-se à presente averbação para constar a extinção de 50% (cinquenta por cento) do usufruto objeto do registro nº 08 na matrícula nº 3.475, do Serviço Registral de Imóveis de Uraí-PR, reportado no item 02, da averbação nº 01, desta matrícula, em decorrência do óbito de um dos usufrutuários, a saber: **JAMIR RAFAELLI**, ocorrido em 19/02/2.016, conforme Certidão de Óbito extraída do termo constante da matrícula nº 129411 01 55 2016 4 00011 114 0001722 51, expedida em 19/02/2.016, pelo Serviço Registral Civil do Distrito Judiciário de Jataizinho-PR, Foro Regional de Ibiporã-PR, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR e Requerimento assinado em Jataizinho-PR, datado de 08/08/2.019, que ficam arquivados digitalmente nesta Serventia. Pagou Imposto Doação – ITCMD, em 31/07/2.019, através de 03 (três) GR-PR nºs 2019.00863801-4, 2019.00863802-2 e 2019.00863803-0, expedidas em 30/07/2.019, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Paraná, no valor de R\$1.600,00 cada uma, sobre a base de cálculo de R\$120.000,00, sendo o imóvel objeto da presente matrícula avaliado em R\$240.000,00. **OBS.: Permanece em vigor o usufruto de 50% do imóvel, referente a usufrutuária CENIRA APARECIDA RAFAELLI, já qualificada.** Funrejus de 25% incidente sobre os emolumentos na forma da Lei Estadual nº 12.216, de 15/07/1998. Desta: 315,00 V.R.C. ou R\$60,80. Dou fé. _____ Oficial do Registro.

MARCOS EUCLÉSIO LEAL

AV. 03. Mat. 27.808. Prot. 96.098 de 01/11/2022. Data da Averbação: 01/11/2022. **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Conforme Mandado de Averbação de levantamento de penhora assinado pela Técnica Judiciária Ketelen Placidino da Silva, em data de 13 de Setembro de 2019, da Vara Cível e Anexos da Comarca de Uraí-PR, por ordem da Doutora Ana Cristina Cremonesi, MMª. Juíza de Direito da referida Vara, com referência aos autos nº 094/98 de Execução de Título Extrajudicial, em que **BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A** movia em face de **JAMIR RAFAELLI, já qualificado e outro**, fica



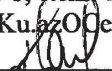
ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis


FORO REGIONAL DE IBIPORÁ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PrMatrícula
27.808Livro
2-R-5**REGISTRO GERAL**Ficha
2

CNCM 083550.2.0027808-58

cancelada a penhora registrada sob nº 04 da matrícula nº 3.475 do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Uraí-PR, anterior circunscrição, devidamente reportada no item nº 01 da averbação nº 01 desta matrícula em 27/08/2019. Valor da causa: R\$13.124,85 vigente em 04/1998, (valor atualizado em 09/2022: R\$57.416,41). Documento arquivado digitalmente nesta Serventia. Guia de recolhimento do Funrejus, emitida por esta Serventia registral, nº 36172815-7 referente ao registro da penhora, paga no valor de R\$26,25, em data de 04/10/2019, sendo a presente averbação de cancelamento da penhora isenta de recolhimento de Funrejus conforme art. 3º, inciso VII, alínea b, item 4, da Lei Estadual nº 12.216, de 15/07/1998. Selo Funarpen: F566J.4VqPF.9uRl6-7yGKu.zOCc. Desta: 647,00 VRC ou R\$ 159,11. ISS: R\$ 3,18. FUNDEP: R\$ 7,96. Dou fé.  Oficial Designado.

HAROLDO SIPOLI DAMASIO

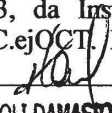
AV. 04. Mat. 27.808. Prot. 96.056 de 28/10/2022. Data da Averbação: 03/11/2022. **CASAMENTO:** Promove-se a presente averbação, autorizada no requerimento assinado na cidade de Ipirorã-PR, em 26 de outubro de 2.022, para constar o casamento da proprietária de fração ideal do imóvel objeto desta matrícula, GEIZA CARLA RAFAELLI, já qualificada nesta matrícula, com FÁBIO JÚNIOR PINTO, brasileiro, produtor agropecuário, portador da Céd. de Ident. RG. nº 9670149-7-SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 006.688.489-60, residentes e domiciliados na Rua Mauá nº 208, apartamento nº 23, bairro Alto da Glória, em Curitiba-PR, realizado em 18 de junho de 2.007, sob o regime de comunhão parcial de bens, conforme Certidão de Casamento extraída do termo constante da matrícula nº 126870 01 55 2007 2 00005 156 0001265 83, do Serviço Registral Civil de Taguatinga-TO, sendo que ambos mantiveram seus nomes inalterados. Funrejus de 25% incidente sobre os emolumentos na forma do art. 3º, inciso XXV, da Lei 12.216/98, no valor de R\$19,37. Selo Funarpen: F566V.4VqPF.9uCI6-7y9MA.ejOCu. Desta: 315,00 VRC ou R\$ 77,49. ISS: R\$ 1,55. FUNDEP: R\$ 3,87. Dou fé.  Oficial Designado.

HAROLDO SIPOLI DAMASIO

R. 05. Mat. 27.808. Prot. 95.829 de 11/10/2022. Data do Registro: 09/11/2022. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Por Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito, nos termos da Lei nº 13.476/2.017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações “em ser” e futuras, devidamente assinado pelas partes contratantes, com firmas reconhecidas, na cidade de Jataizinho-PR, em 07/11/2.022, os proprietários do imóvel objeto da presente matrícula: 1) JAMIR RAFAELLI JUNIOR; 2) GEIZA CARLA RAFAELLI com anuência de seu marido, FÁBIO JÚNIOR PINTO; e, 3) RAFAEL AUGUSTO RAFAELLI, juntamente com a usufrutuária do imóvel objeto da presente matrícula: CENIRA APARECIDA RAFAELLI, todos já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel desta matrícula à COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA PR/SP – SICREDI PARANAPANEMA PR/SP, com sede na rua Monsenhor João Belchior nº 780, em Cambará-PR, inscrita no CNPJ/MF sob



Continuação

nº 79.086.997/0001-02, para garantia do limite de crédito no valor de R\$640.000,00 (seiscentos e quarenta mil reais), pagável no prazo limite de 3.650 dias. Vencimento do limite: 04/11/2.032. Encargos remuneratórios: Serão determinados a cada saque deste limite, de acordo com o pactuado nas operações derivadas. Encargos Moratórios: Serão aqueles ajustados a remunerar o credor nos termos do que estabelece os encargos remuneratórios, acrescidos de 1% a.m. ou 12,68% a.a. Multa: 2%. Taxas das Operações derivadas: a) Taxa mínima: 3% a.a.; b) Taxa máxima: 435,02% a.a. Forma de Celebração das Operações Derivadas: Todas as formas admitidas em direito para a contratação de crédito, tais como Aditivos ao presente contrato, emissão de CCBs e CCRs derivadas do contrato, entre outras ajustadas entre as partes. **CONDIÇÕES:** As do título. **Valor De Avaliação Do Imóvel Para Fins De Público-Leilão:** R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), conforme item III - 3 - Quadro Resumo da Alienação Fiduciária, do título, com critério de revisão conforme item 7.22, da cláusula "Do Leilão Extrajudicial", do título. **Prazo de Carência para expedição da intimação:** 15 dias, contados do vencimento da prestação em atraso, conforme item III - 2 - Quadro Resumo da Alienação Fiduciária, do título. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do INCRA nº 52893734228, Emissão Exercício 2022, Código do Imóvel Rural: 713.023.000.485-0; Área total: 19,3600 ha; Módulo rural: 46,3076 ha; Nº Módulos rurais: 0,39; Módulo fiscal: 18,0000 ha; Nº Módulos fiscais: 1,0756; Fração mínima de parcelamento: 2,00 ha; com dados já constantes nesta matrícula. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 24/10/2.022, válida até 22/04/2.023, NIRF nº 0.825.353-6, referente à área total de 19,3 hectares, código de controle da certidão: 5073.8338.8D39.4CE7. Recibo de Inscrição do imóvel Rural no CAR-PR-4112702-043D.5C76.1357.4A6F.8161.99E5.E9B2.CD3E: situação ativa, conforme consulta ao Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural - SICAR, em 09/11/2.022. Consulta Negativa de Indisponibilidade das partes em 09/11/2.022. **OBS:** Foi arquivada digitalmente nesta Serventia uma via do título, procuração pública, lavrada em 01/11/2.022, às fls. 025/025v do livro 712, do 1º Serviço Notarial de Itajaí-SC e procuração pública, lavrada em 04/11/2.022, às fls. 095/096 do livro 935, do 1º Serviço Notarial de Curitiba-PR. Ato isento do recolhimento de Funrejus, conforme item 13, da Instrução Normativa nº 02/99 - Funrejus. Selo Funarpen: F566V.4VqPF.9ubI6-7yCVC.ejOCT. Destá: 2.156,00 VRC ou R\$ 530,38. ISS: R\$ 10,61. FUNDEP: R\$ 26,52. Dou fé. 
Oficial Designado. HAROLDO SIPOLI DAMASIO

Av.6/27.808- Prenot. 104.796, em 09/10/2024. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO.** Conforme requerimento datado de 09/10/2024, assinado digitalmente em Londrina-PR, por Alexandre Pinto Guedes Dutra, inscrito no CPF nº 029.595.179-62, representante da proprietária fiduciária, com reconhecimento de firma, averba-se para constar que a proprietária fiduciária constante do registro nº 05 desta matrícula, COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA PR/SP- SICREDI PARANAPANEMA PR/SP, teve sua razão social alterada para COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA PR/SP/RJ - SICREDI PARANAPANEMA PR/SP/RJ, inscrita no CNPJ/MF nº 79.086.997/0001-02, conforme Ata Sumária de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, assinada em Cambará-PR, em 28/04/2023, registrada sob nº 20234289236, em 27/06/2023. Emolumentos: 315,00 VRCext (R\$87,26) Funrejus: R\$21,81 ISS: R\$1,75 Fundep:



Comarca da Região Metropolitana de Londrina - Pr

Matrícula
27.808

REGISTRO GERAL

Folha
03A

R\$4,37. Funarpen: R\$8,00. Selo: SFR12.051sv.OjcbD-8ujf2.F566q. Ibiporã, 25 de outubro de 2024. Dou fé. Celia A. Dassa Maria Aparecida Andreassa, Substituta Legal.

Av.7/27.808 - Prenot. 104.796, em 09/10/2024. **ALTERAÇÃO DE RAZÃO.** Conforme requerimento datado de 09/10/2024, assinado digitalmente em Londrina-PR, por Alexandre Pinto Guedes Dutra, inscrito no CPF nº 029.595.179-62, representante da proprietária fiduciária, com reconhecimento de firma, averba-se para constar que a proprietária fiduciária constante do registro nº 05 desta matrícula, a COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA PR/SP/RJ - SICREDI PARANAPANEMA PR/SP/RJ, teve sua razão social alterada para COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ - SICREDI PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ, inscrita no CNPJ/MF nº 79.086.997/0001-02, conforme Ata Sumária de Assembleia Geral Extraordinária, assinada em Cambará-PR, em 29/09/2023, registrada sob nº 20239013123, em 02/01/2024. Emolumentos: 315,00 VRCext (R\$87,26). Funrejus: R\$21,81. ISS: R\$1,75. Fundep: R\$4,37. Funarpen: R\$8,00. Selo: SFR12.05hsv.OjcbD-MuAf2.F566q. Ibiporã, 25 de outubro de 2024. Dou fé. Celia A. Dassa Maria Aparecida Andreassa, Substituta Legal.

Av.8/27.808- Prenot. 108.762, em 08/09/2025. **ÓBITO.** Conforme requerimento datado em 12/09/2025 assinado em Londrina-PR, por Alexandre Pinto Guedes Dutra, procurador substabelecido da credora COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ - SICREDI PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ, nos termos do Instrumento Particular, datado de 23/09/2025 e conforme Certidão de Óbito termo nº2.433, fls. 025, do livro C-015, do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Jataizinho-PR, averba-se para constar o **ÓBITO** de JAMIR RAFAELLI JUNIOR, já qualificado, falecido em 01/04/2024. Emolumentos: 315,00 VRCext (R\$87,26). Funrejus: R\$21,81. ISS: R\$1,75. Fundep: R\$4,37. Funarpen: R\$8,00. Selo: SFR12.15vrv.s6ccr-jKAfX.F566q. Ibiporã, 07 de outubro de 2025. Dou fé. Danielle Mialski Vilas Bôas, Oficial Registradora.

Av.9/27.808- Prenot. 108.762, em 08/09/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Conforme documentos apresentados e requerimento firmado em Londrina/PR, datado de 12/09/2025, pela credora fiduciária COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ - SICREDI PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ, anteriormente qualificada, representada por Alexandre Pinto Guedes Dutra, procurador substabelecido da credora COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO



PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ – SICREDI PARANAPANEMA SERRANA PR/SP/RJ, nos termos do Instrumento Particular, datado de 23/09/2025, em cumprimento ao disposto em art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, averba-se para constar que a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula **FOI CONSOLIDADA** em nome da credora fiduciária supra mencionada, em detrimento de mora não purgada (Certidão de Decurso de Prazo - Notificação de Alienação Fiduciária nº 15/2025 - 105103 datada de 01/08/2025) pelos devedores fiduciários: **GEIZA CARLA RAFAELLI** e seu esposo **FABIO JUNIOR PINTO**, **RAFAEL AUGUSTO RAFAELLI**, **CENIRA APARECIDA RAFAELLI** e Espólio de **JAMIR RAFAELLI JUNIOR** (representado pelos herdeiros Geiza Carla Rafaelli, Rafael Augusto Rafaelli e Cenira Aparecida Rafaelli) todos já qualificados. Valor atribuído ao imóvel R\$1.840.594,18 (um milhão, oitocentos e quarenta mil e quinhentos e noventa e quatro reais e dezoito centavos). Pagou o ITBI através da Guia nº 1779203, expedida em 28/08/2025, tendo como valor pago de R\$ 24.000,00, em 05/09/2025, valor base de R\$ 1.200.000,00. Guia complementar nº 1780012, expedida em 24/09/2025, tendo como valor pago R\$ 12.811,88, valor base de R\$640.594,18. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do INCRA: quitado; Emissão: 2025; Código do Imóvel Rural no INCRA: 713.023.000.485-0; Indicações para localização do Imóvel Rural: Lote Nº 5 da Gleba Couro do Boi; com demais dados já constantes da presente matrícula. Registro de Inscrição no CAR: PR-4112702-043D5C7613574A6F816199E5E9B2CD3E, com data de cadastro: 26/04/2019. Certidão negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, CIB n.º 0.825.353-6, referente à área total de 19,3 hectares, emitida em 17/07/2025, válida até 13/01/2026, código de controle nº 53BB.43E4.68C8.C8F1. **Emitida a DOI**. Consulta negativa à CNIB. Funrejus nº 71132857-5, valor de R\$ 3.681,19, quitado em 02/10/2025. Emolumentos: 2.156,00 VRCext (R\$597,21). ISS: R\$11,94. Fundep: R\$29,86. Funarpen: R\$8,00. Selo: SFR12. I5trv.s6ccr-NKVfX.F566q. Ibiporã, 07 de outubro de 2025. Dou fé.

Danielle Mialski Vilas Boas, Oficial Registradora.

Certifico que a presente foi extraída em inteiro teor da Matrícula nº 27.808, contendo 9 atos, nos termos do art.19, 1º da lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.

Dou fé. Ibiporã/PR, 08 do 10 de 2025

