

República Federativa do Brasil

Serviço Registral de Imóveis

Ibiporã - Paraná

Mariza Peterlini - Oficial

Waldemar Pires - Oficial Maior



Ficha N.º 01

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 -I-3

CNM 083550.2.0016436-30

MATRÍCULA N.º 16.436

19 - Abril - 2.011

IMÓVEL:- Uma área de terras medindo 300,15 metros quadrados, denominada lote nº 02 (dois), da quadra 16 (dezesseis), da planta do loteamento fechado denominado: ROYAL BOULEVARD RESIDENCE & RESORT - Fase II, desta cidade de Ibiporã-Pr, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente para a rua "16" mede 13,60 metros. De um lado confronta com o lote 03 medindo 22,07 metros. Aos fundos confronta com o lote 19 medindo 13,60 metros. Finalmente do outro lado confronta com o lote 01 medindo 22,07 metros. Memorial descritivo assinado em 14/03/2.011, pela Arquiteta, Cristina Fabian Holzmann, CREA-PR nº 20.972-D. Que a área de Proteção de Reserva Legal Sisleg nº 1.107.315-1, sobre 2.9681 hectares, dos quais 0,6619 hectare constitui-se de Áreas de Preservação Permanente, também computadas como Reserva Legal do loteamento foi averbada sob nº 01 da matrícula nº 15.812 do Lº 2-F-3, deste Ofício, em 05/05/2.010.

BENFEITORIAS:- Não há.

PROPRIETÁRIA: RBR - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA SPE, com sede e foro na rua Montevideu nº 20, Parque Guanabara em Londrina-Pr, inscrita no CNPJ sob nº 12.195.256/0001-80, com contrato social lavrado em Londrina-Pr, em 04/06/2.010, registrado sob nº 41206809861, na Junta Comercial do Estado do Paraná, em 06/07/2.010, e nº de Identificação do Registro de Empresas NIRE (sede) 41 2 0680986-1, em 06/07/2.010, Certidão Simplificada nº 11/188017-3, expedida em data de 09/02/2.011, pela Junta Comercial acima mencionada.

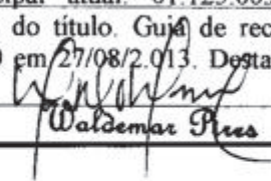
REGISTROS ANTERIORES:- nº 03, em 04/08/2.010, com loteamento registrado sob nº 05 de 14/04/2.011, ambos da matrícula nº 15.812 do Lº 2-F-3, deste Ofício, em maior porção. Requerimento da proprietária assinado em Londrina-Pr, em 13/Abril/2.011. Tomou o Protocolo nº 55.764 do Livro 1-H, deste Ofício nesta data. Isenta do recolhimento do Funrejus conforme Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1.999. D/30,00 VRC ou R\$4,23. Dou fé. Oficial do Registro:

MARIZA PETERLINI

R. 01. Mat. 16.436. Prot. 61.886 de 09/09/2013. Data do Registro: 16/09/2013. **VENDA E COMPRA. OUTORGANTE VENDEDORA: RBR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, pessoa jurídica de direito privado, com Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Paraná, em 09/10/2.012, já qualificada nesta



CONTINUAÇÃO

matricula, no ato representada por seu sócio administrador, Marcos Fabian Holzmann, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Céd. de Ident. RG nº 1.909.885-0-Pr., e CIC nº 541.871.099-00, residente e domiciliado na rua Nelson Vicentini nº 607, Royal Golf Residence, em Londrina-Pr., e por seu sócio quotista Carlos Picchi Junior, brasileiro, casado, empresário, portador da Céd. de Ident. RG nº 8.752.288-PR., e CIC nº 360.900.509-20, residente e domiciliado na rua Santos nº 1.300, centro, em Londrina-Pr. **OUTORGADOS COMPRADORES:** ALEX MASSON, escriturário, portador da Céd. de Ident. RG. nº 7.376.440-PR e C.I.C. nº 032.718.819-79 e sua esposa KADIJA CAROLINE FIRMO LIMA MASSON, gerente financeiro, portadora da Céd. de Ident. RG. nº 10.514.349-4-PR e C.I.C. nº 043.922.439-07, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens em 20/12/2.003, conforme Certidão de Casamento nº 6.167, fls. 129, livro B-019, do Serviço Registral Civil local, residentes e domiciliados na rua José Pimenta Ferreira nº 194, Jardim Antonio Semprebom, nesta cidade. **INTERVENIENTE ANUENTE:** TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.883.622/0001-05, sediada na rua Montevideu nº 20, Parque Guanabara em Londrina-Pr., com contrato social registrado sob nº 41203358124, em 30/10/1.995, ultimo arquivamento datado de 18/09/2.012, registrado sob nº 20126329966 e Certidão Simplificada nº 13/454853-1, expedida em 07/08/2.013, todos da Junta Comercial do Estado do Paraná, no ato representada por seu sócio administrador, Marcos Fabian Holzmann, acima qualificado. **TITULO DE TRANSMISSÃO:** Venda e Compra. Escritura pública lavrada às fls. 190 a 224 do livro nº 126-N, do Serviço Notarial do Distrito Judiciário de Jataizinho-PR, Foro Regional de Ibiporã-PR, Comarca da Região Metropolitana de Londrina-PR, em 26 de Agosto de 2.013. **VALOR:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). **OBS:** Guia de Recolhimento do ITBI DAM nº 3404401, expedida pela Prefeitura do Município de Ibiporã-Pr, em 29/08/2.013, pagou R\$1.800,00 à Caixa Econômica Federal, em 30/08/2.013, sobre o valor de R\$90.000,00. Certidões: Negativa nº 2220/2.013, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 29/08/2.013, válida até 13/10/2.013; Negativas de ônus reais e ações reais pessoais ou reipersecutórias deste Ofício expedidas em data de 06/08/2.013; Distribuidores e Depositários Públicos do Foro Regional local Negativas de Ações de 06/08/2.013 e da comarca de Londrina-PR de 06/08/2.013; Negativa de Débitos Trabalhistas nº 33692032/2.013, expedida pelo Poder Judiciário, Justiça do Trabalho em 06/08/2.013, válida até 01/02/2.014; Distribuição dos Feitos de Londrina-PR nº 29499/2013, expedida pelo Poder Judiciário, Justiça do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho, 9ª Região em 07/08/2.013; Certidão Regional para Fins Gerais, Cível e Criminal, expedida pela Justiça Federal da 4ª Região, em 15/08/2.013; Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual nº 10780406-41, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda, Coordenação da Receita do Estado em 15/08/2.013, válida até 13/12/2.013. Que a outorgante vendedora está isenta da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros da RFB e INSS, bem como da Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União da PGFN/RFB, uma vez que o imóvel objeto desta matricula está lançado em ativo circulante e não faz parte do seu ativo permanente. Inscrição Municipal atual: 01.125.003.0016.0002.000. **Emitida a DOI.** **CONDICÕES:** As constantes do título. Guia de recolhimento do Funrejus paga no ato notarial, no valor de R\$180,00 em 27/08/2.013. Desta: 4.312,00 VRC ou R\$ 607,99 + R\$ 2,69 de Selo Funarpen. Dou fê.  Oficial Maior Substituto.



ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis

FORO REGIONAL DE IBIPORÃ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr

Matrícula

16.436

Livro

2-I-3

REGISTRO GERAL

Ficha

2

CNM 083550.2.0016436-30

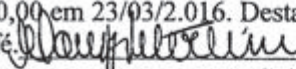
AV. 02. Mat. 16.436. Prot. 66.257 de 08/12/2014. Data da averbação: 16/12/2014. **CONSTRUÇÃO:** Conforme requerimento assinado nesta cidade em 27/11/2014, pelo proprietário, ALEX MASSON, devidamente arquivado neste Ofício sob nº 596/2.014, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** de **UMA RESIDÊNCIA EM ALVENARIA DE TIJOLOS**, com 167,1620 m2., localizada na rua Turmalina nº 116, Royal Boulevard Residence & Resort – Fase II, nesta cidade. Foram arquivados: a) **ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO** nº 187/14-DO, datado de 12/03/2.014; b) **ALVARÁ DE LICENÇA PARA HABITAR** nº 940/14-DO, datado de 27/11/2.014, ambos expedidos pela Prefeitura do Município desta cidade; c) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS** nº 256452014-88888274, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 13/10/2.014, válida até 11/04/2.015; d) **REGISTROS DE RESPONSABILIDADES TÉCNICAS – RRT's** nºs 1861637 e Retificadora 1972137, 1861611 e Retificadora 1972131, pagas em 19/12/2.013. Guia de recolhimento do Funrejus, desta Serventia Registral, paga no valor de R\$399,51 em 01/12/2.014. Desta: 2.156,00 VRC ou R\$ 338,49 + R\$ 3,00 de Selo Funarpen. Dou fé. *Mariza Peterlini* Oficial do Registro.

Averba-se de Ofício, de acordo com o artigo 213, § 1º “in fine”, da Lei 6.015/73, para constar que o número certo e correto da Cédula de Identidade - RG da outorgada compradora constante do reg. nº 01 desta matrícula é 8.286.746-5-Pr., e não como se constou anteriormente por equívoco desta Serventia. Isenta de recolhimento do Funrejus, conforme Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1.999. Ibiporã-Pr., 28 de Março de 2.016. Desta: NIHIL. Dou fé. *Mariza Peterlini* Oficial do Registro.

R. 03. Mat. 16.436. Prot. 70.442 de 24/03/2016. Data do Registro: 28/03/2016. **VENDA E COMPRA. OUTORGANTES VENDEDORES:** **ALEX MASSON**, auxiliar geral, portador da Céd. de Ident. RG. nº 7.376.440-8-Pr., e sua esposa, **KADIJA CAROLINE FIRMO LIMA MASSON**, já qualificados no reg. nº 01 desta matrícula. **OUTORGADO COMPRADOR:** **GUSTAVO SOUZA BAHDUR**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da Cart. Funcional nº 1708251340, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia/Pr., em 14/05/2.015 e C.I.C. nº 005.320.559-69, residente e domiciliado na Rua Pará nº 1119, apto 403, centro, em Londrina-Pr. **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:** **Compra e Venda**. Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº 8.4444.1196866-2, com caráter de escritura pública, na forma do §5º artigo 61, da Lei nº 4.380/64, no âmbito do programa Pró Cotista, devidamente assinado pelas partes contratantes,



Continuação

em Londrina-Pr., em 21 de Março de 2.016, com firmas reconhecidas. **Valor de Compra e Venda e Composição dos recursos:** O valor destinado ao pagamento da compra e venda do imóvel objeto do contrato é R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), composto pela integralização dos valores abaixo: Financiamento concedido pela Caixa: R\$285.000,00. Recursos próprios: R\$155.000,00. Recursos da conta vinculada do FGTS: R\$0,00. **OBS:** Guia de Recolhimento do ITBI DAM nº 4747652, expedida pela Prefeitura do Município de Ibiporã-Pr, em 22/03/2.016, pagou R\$4.525,00 à Caixa Econômica Federal, em 23/03/2.016, sobre o valor de R\$440.000,00. **Certidões:** Negativa nº 1798/2.016, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 22/03/2.016, válida até 06/05/2.016; deste Ofício constantes do título; Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedidas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 26/11/2.015, válidas até 24/05/2.016; Certidões Regionais para Fins Gerais, Cível e Criminal, expedidas pela Justiça Federal da 4ª região em 28/03/2.016; Negativas de Ações Trabalhistas do 1º Grau (Reclamadas) nºs 2016.03.28-f7ead296 e 2016.03.28-5767a341, emitidas pela Justiça do Trabalho, Tribunal Regional do Trabalho 9ª região em 28/03/2.016. Que os outorgantes vendedores não estão sujeitos às exigências da previdência social, por não serem vinculados à mesma. **CONDICÕES:** As do título. Obedecendo as demais cláusulas e condições constantes do aludido contrato, com uma via arquivada neste Ofício sob nº 073/2.016. **EMITIDA A DOI.** Guia de recolhimento do Funrejus, desta Serventia Registral, paga no valor de R\$880,00 em 23/03/2.016. Desta: 4.312,00 V.R.C ou R\$784,78 + R\$4,40 de Selo Funarpen. Dou fé.  Oficial do Registro.

Mariza Peterlini

R. 04. Mat. 16.436. Prot. 70.442 de 24/03/2016. Data do Registro: 28/03/2016. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** O devedor aliena à Caixa o imóvel objeto da presente matrícula, em garantia do cumprimento das obrigações contratuais, conforme Lei nº 9.514/97, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. O devedor cede e transfere à Credora, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei. **OUTORGADA CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,** instituição financeira sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12/08/1.969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259 de 19/02/1.973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes ¾, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por, Marcelo Schroeder Pelanda, brasileiro, casado, economiário, portador da Céd. de Ident. RG. nº 5.997.609-5-Pr., e C.I.C. nº 027.599.129-65, residente e domiciliado na Avenida Maringá nº 1.100, em Londrina-Pr., conforme procuração lavrada às fls. 182 e 183 do livro 2.968 em 10/09/2.012 no 2º Serviço Notarial de Brasília-DF., e subestabelecimento lavrado às folhas 138 à 143 do livro 039 em 31/08/2.015 no 1º Serviço Notarial de Londrina-Pr. **Agência responsável pelo contrato:** 1479 San Remo, Pr. **DEVEDOR FIDUCIANTE: GUSTAVO SOUZA BAHDUR,** já qualificado no reg. nº 03 desta matrícula. **TÍTULO: Alienação Fiduciária.** Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação nº 8.4444.1196866-2, com caráter de escritura pública, na forma do §5º artigo 61, da Lei nº 4.380/64, no âmbito do programa Pró Cotista, devidamente assinado pelas partes, em Londrina-Pr., em 21 de Março de 2.016, com firmas reconhecidas. **CONDICÕES DO FINANCIAMENTO. MODALIDADE:** Aquisição de Imóvel Novo. **ORIGEM DOS**



ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis

FORO REGIONAL DE IBIPORÃ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr

Matrícula

16.436

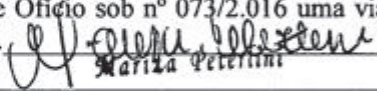
Livro

2-I-3**REGISTRO GERAL**

Ficha

3

CNM 083550.2.0016436-30

RECURSOS: FGTS. **SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO:** SAC. **ENQUADRAMENTO:** SFH. **VALOR DE FINANCIAMENTO PARA DESPESAS ACESSÓRIAS:** (Custas Cartorárias: Registro e ITBI) R\$0,00. **VALOR TOTAL DA DÍVIDA:** (Financiamento + Despesas Acessórias) R\$285.000,00. **VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO:** R\$440.000,00. **PRAZO TOTAL:** (meses): 360. Carência (meses): 0. Amortização (meses): 360. **TAXA DE JUROS (%) a.a.:** Taxa de juros **balcão:** Nominal: 8,5101. Efetiva: 8,8500. Taxa de juros reduzida: Nominal: 7,5810. Efetiva: 7,8500. **ENCARGO MENSAL INICIAL:** Taxa de juros **balcão:** Prestação (a+j): R\$2.812,81. Prêmios de Seguros: R\$101,01. Taxa de Administração - TA: R\$25,00. Total: R\$2.938,82. Taxa de juros reduzida: Prestação (a+j): R\$2.592,12. Prêmios de Seguros: R\$101,01. Taxa de Administração - TA: R\$25,00. Total: R\$2.718,16. **VENCIMENTO DO PRIMEIRO ENCARGO MENSAL:** 21/04/2.016. **REAJUSTE DOS ENCARGOS:** de acordo com o item 4. **FORMA DE PAGAMENTO NA DATA DA CONTRATAÇÃO:** Débito em conta corrente. **LEILÃO EXTRAJUDICIAL:** Consolidada a propriedade em nome da Caixa, o imóvel será alienado a terceiros, conforme art. 27 da Lei nº 9.514/97. Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os conceitos constantes do item 18.1, do contrato. **OBS:** Que o devedor não está vinculado à previdência social conforme consta do título. Que as certidões negativas e o recolhimento do Funtejus foram mencionados no reg. nº 03 desta matrícula. Foi arquivada neste Ofício sob nº 073/2.016 uma via do instrumento. Desta: 2.156,00 VRC ou R\$ 392,39. Dou fé.  Oficial do Registro.

Av.5/16.436- Prenot. 107.394, em 16/05/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Conforme documentos apresentados e requerimento firmado em Florianópolis/SC, em data de 15/05/2025, pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, anteriormente qualificada, representada por **Milton Fontana** CPF/MF sob nº 575.672.049-91, procurador substabelecido em Instrumento Público de Substabelecimento de Procuração lavrado à folha 200, do Livro 3623-P, em data de 17/04/2025, no 2º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília - Distrito Federal, 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 11/2025 - 106121 datada de 08/04/2025) pelo devedor fiduciário: **GUSTAVO SOUZA BAHDIR**, já qualificado. Valor atribuído ao imóvel R\$471.988,62 (quatrocentos e setenta e um mil e novecentos e oitenta e oito reais e sessenta e dois centavos). Certidão de quitação de ITBI nº. 640/2025, expedida em 16/05/2025, tendo como valor pago de R\$9.439,77, em 13/05/2025, conforme guia nº. 406/2025 - valor base de R\$471.988,62. **Emitida a DOI.** Consulta negativa à



CNIB. Funrejus nº 68461260-9, valor de R\$943,98, quitado em 19/05/2025. Emplumentos: 2.156,00 VRCext (R\$597,21). ISS: R\$11,94. Fundep: R\$29,86. Funarpen: R\$8,00. Selo: SFRII.X54cv.CJbVf-Z9tEu.F566q. Ibiporã, 27 de maio de 2025. Dou fé. ~~C. S. M. T. D. S. S.~~ Maria Aparecida Andreassa, Substituta Legal.

Certifico que a presente foi extraída em inteiro teor da Matricula nº 16.436, contendo 5 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, 28 do 05 de 2025

