

12.164
MATRÍCULA N°.....

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

Oficial do Registro de Imóveis - Guaraniáçu - Paraná

VERA MARIA MARANHÃO BERNARDO - Oficial

1

FICHA N°.....

MATRÍCULA N.º 12.164, Protocolo N.º 64.408 de 24/04/2018.

IMÓVEL - URBANO - LOTE N.º 19-A-1, originário do desmembramento do Lote 19-A, este originário da Unificação dos Lotes 19 e 20, da **QUADRA N.º 02**, com área de **200,00 m²** (duzentos metros quadrados), situado no "**LOTEAMENTO PARIS**", perímetro urbano do Município e Comarca de Guaraniáçu-PR, sem benfeitorias, com os seguintes limites e confrontações: **Frente** - Medindo 8,00 metros, confronta com a Rua Ugelino Vicente Giasson; **Lado Direito** - Medindo 25,00 metros, confronta com o Lote 19-A-2; **Lado Esquerdo** - Medindo 25,00 metros, confronta com o Lote 21; **Fundos**; Medindo 8,00 metros, confronta com o Lote 05. Obs. Observador posicionado na Rua Ugelino Vicente Giasson olhando para o lote. **PROPRIETÁRIA - FIN & MARMENTINI LTDA-ME**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ n.º 12.539.356/0001-87, com sede na Rua Claudionor Roberto Stempniak, 102, Sala 02, Bairro Vila Nova em Guaraniáçu-PR. **Título de Aquisição**: M 12.163 (R.1 Ms. 11.256 e 11.257) Livro 02 Registro Geral deste Ofício. Emolumentos: 30 VRC = R\$ 5,79. Guaraniáçu, 03 de maio de 2018. A Registradora

Av.1 M 12.164 Protoc. 66.129 de 04/10/2019: AVERBAÇÃO DE BENFEITORIA: Procedo esta averbação de acordo com requerimento firmado em 30/09/2019, pela proprietária Fin & Marmentini Ltda-ME, representada por seu administrador Paulinho Cezar Fin, CPF 972.547.469-49, para constar que fica fazendo parte integrante do imóvel desta matrícula, uma **construção em alvenaria para fins residencial, com área total construída de 71,56 m²**, de acordo com os documentos apresentados que ficam arquivados neste Ofício. Apresentada **Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, sob n.º 001972019-88888950**, emitida em 24/09/2019, válida até 22/03/2020. Pago **Funrejus** no valor de R\$ 270,00 em 01/10/2019. Emolumentos - 2.156 VRC = R\$ 416,10. Guaraniáçu, 07 de outubro de 2019. A Registradora

R.2 M 12.164 Protoc. 66.390 de 26/12/2019: VENDA E COMPRA: Pelo Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, (Tipo: Aquisição/Repasse - SFH (reajuste mensal SAC) Alienação Fiduciária) sob n.º 9019877, com força de escritura pública, emitido em São Paulo-SP., aos 18/12/2019, assinado em Guaraniáçu-PR., comparecem as partes a seguir, como: **Outorgante Vendedora - FIN & MARMENTINI LTDA-ME**, já qualificada, apresentada por seu sócio Paulino Cezar Fin, portador da CI RG n.º 6.506.586-0-PR e CPF 972.547.469-49, conforme consta no contrato, e como **Comprador/Devedor Fiduciante - DIEGO JOSÉ NOVELLO**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, empresário, portador da CI RG n.º 9.931.530-0-PR, CPF n.º 056.364.469-93, residente e domiciliado na Rua Presidente Vargas, 45, centro, em Guaraniáçu-PR, **que adquire o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 170.000,00** (cento e setenta mil reais), quitado, da seguinte forma: Valor da Entrada: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) integralmente quitada; R\$ 130.000,00 (Cento e trinta mil reais), financiamento concedido

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÁÇU
PARANÁ

pelo **Banco Bradesco S.A.** instituição financeira, inscrita no CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n.º, Vila Yara, Osasco-SP., por sua **Agência de Guaraniáçu-PR.**, representada por Adriano Parteka, portador da CI/RG/PR/N.º 9.192.539-7 e CPF 061.151.479-64 e Tobias José Varolo, portador da CI/RG/PR/N.º 3.999.245-0 e CPF 624.909.749-04, conforme consta no contrato. **Condições** – As demais constantes no contrato e R.3 desta matrícula. Pago **ITBI** pelas GRs n.ºs 202 e 204/2019 nos valores de R\$ 1.300,00 e 400,00 em 27/12/2019 respectivamente. Pago **Funrejus** no valor de R\$ 340,00, em 26/12/2019. **Cadastro Municipal sob n.º 22001140-0. Título de Aquisição:** M 12.164 (M 12.163 – R.1 Ms. 11.256 e 11.257) Livro 02 Registro Geral deste Ofício. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 832,22, ISS: R\$ 41,61 e FADEP: R\$ 41,61. Guaraniáçu, 27 de dezembro de 2019. O Substituto da Registradora Caetano Bernardo da Silva Neto.

R.3 M 12.164 Protoc. 66.390 de 26/12/2019: ALIENACÃO FIDUCIÁRIA – Conforme Instrumento Particular registrado no **R.2** desta matrícula, **o proprietário - DIEGO JOSÉ NOVELLO**, já qualificado, na qualidade de **Devedor Fiduciante**, alienou em **CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 170.000,00, em favor do **CREDOR FIDUCIÁRIO - BANCO BRADESCO S.A.**, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelo devedor no referido contrato, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, e o pagamento da dívida, no valor de **R\$ 130.000,00** (cento e trinta mil reais), decorrente do financiamento concedido pelo credor ao devedor, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação – SFH., cuja dívida será paga em **360 meses**, com taxas de juros: a) nominal: 7,5343% ao ano e efetiva: 7,8000% ao ano. Data prevista para vencimento da primeira prestação: 10/02/2020; Valor da prestação na data da assinatura: R\$ 1,786,22; Seguro mensal de danos físicos no imóvel: R\$ 11,35; Seguro mensal de morte e invalidez permanente: R\$ 16,81; Taxa de Administração de Contratos – Cobrança Mensal: R\$ 25,00; Valor do Encargo mensal na data da assinatura: R\$ 1.839,38; Sistema de Amortização: SAC; Razão de Decréscimo Mensal (RDM): R\$ 2,27; Seguradora: BRADESCO AUTO RE CIA DE SEGUROS. **Condições** – as demais constantes no contrato do qual uma via fica arquivada neste Ofício. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 416,11, ISS: R\$ 20,81 e FADEP: R\$ 20,81. Guaraniáçu, 27 de dezembro de 2019. O Substituto da Registradora Caetano Bernardo da Silva Neto.

Av.4 M 12.164 Protoc. 70.321 de 23/01/2023: NÚMERO DE RUA: Conforme requerimento assinado em 23/01/2023, e Declaração expedida pelo Município de Guaraniáçu-PR., assinada pelo Diretor de Processos e Sistemas Tributários Sr. Valmir Carlos Chaves, Portaria 3790/2021, procedo este ato para constar que **o imóvel desta matrícula está localizado na Rua Ugelino Vicente Giasson, n.º 25**. Emolumentos: 60 VRC = R\$ 14,76; ISS: R\$ 0,73; FUNDEP: R\$ 0,73. **Selo Funarpen: F525Y.p3qPX.OFtsI-8JxYfJ45PV.** Guaraniáçu, 30 de janeiro de 2023. Escrevente Substituta Claudia Aparecida Moreto Claudia Aparecida Moreto.

Av.5 M 12.164 Protoc. 70.322 de 23/01/2023: Nos termos do requerimento de cancelamento de alienação fiduciária, constante no contrato particular a seguir descrito, procedo este ato para constar que **fica cancelada a Alienação Fiduciária**, do **R.3** desta matrícula, **constituindo a propriedade plena ao proprietário do R.2 M 12.164**. Emolumentos: 630 VRC = R\$ 154,98; ISS: R\$ 7,74;

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÁÇU
PARANÁ

12.164

MATRÍCULA Nº.....

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Oficial do Registro de Imóveis - Guaraniáçu - Paraná
VERA MARIA MARANHÃO BERNARDO - Oficial

2

FICHA Nº.....

FUNDEP: R\$ 7,74. Selo Funarpen: F525V.p3qPX.OFrsl-8JWt7.J45Pb. Guaraniáçu, 30 de janeiro de 2023. Escrevente Substituta Claudia Aparecida Moreto Claudia Aparecida Moreto.

R.6 M 12.164 Protoc. 70.322 de 23/01/2023: COMPRA E VENDA: Pelo Contrato por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre outras avenças, TIPO: Aquisição/Repasse – SFH (Reajuste Mensal SAC) Alienação Fiduciária, nº 9126733, com força de escritura pública, emitido em São Paulo-SP., aos 23/01/2023, comparecem as partes a seguir, como: **Outorgante Vendedor – DIEGO JOSÉ NOVELLO**, já qualificado, e como **Compradores – ADRIAM DALLA CORTE**, solteiro, administrador de empresa, portador da CI RG nº 13.157.003-1-PR, CPF nº 127.998.889-41, e **ERONILDES JOSEFI DE OLIVEIRA**, divorciada, agente de negócios, portadora da CI RG nº 8.632.078-9-PR, CPF nº 051.190.189-55, ambos brasileiros, maiores e capazes, conviventes entre si, conforme Escritura Pública de Declaração de União Estável lavrada em 20/01/2023, às fls. 022/023 Livro 133-E do Tabelionato de Notas da cidade, município e Comarca de Guaraniáçu-PR., residentes e domiciliados na Rua Santa Catarina, 173, centro, em Guaraniáçu-PR, **que adquirem** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais), quitado, da seguinte forma: Recursos próprios: R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), integralmente quitados; R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), financiamento concedido pelo **Banco Bradesco S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede no Núcleo Administrativo denominado "Cidade de Deus", s/n.º Vila Yara, Osasco-SP., representado por Willian Ricardo Beckers, portador da CI RG nº 83604662 e CPF 047.962.469-08 e Bruno Henrique da Silva, portador da CI RG nº 109369233 e CPF 009.613.019-96, por sua **Agência de Guaraniáçu-PR.**, conforme consta no contrato. **Condições –** As demais constantes no contrato e R.7 M 12.164. Pago **ITBI** pelas GRs n.ºs 12/2023 e 16/2023 no valor de R\$ 2.200,00 e 550,00 respectivamente em 20/01/2023. Pago **Funrejus** no valor de R\$ 550,00 em 20/01/2023. **Cadastro Municipal sob n.º 22001140. Título de Aquisição:** R.2 (Av.5) M 12.164 Livro 02 Registro Geral deste Ofício. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 53,04 e FUNDEP: R\$ 53,04. Selo Funarpen: F525V.p3qPX.OFYsl-8JXIG.J45PW. Guaraniáçu, 30 de janeiro de 2023. Escrevente Substituta Claudia Aparecida Moreto Claudia Aparecida Moreto.

R.7 M 12.164 Protoc. 70.322 de 23/01/2023: Pelo Contrato por Instrumento Particular descrito no R.6 desta matrícula, **os Proprietários e Devedores Fiduciantes – ADRIAM DALLA CORTE e ERONILDES JOSEFI DE OLIVEIRA**, já qualificados, **alienaram em CARÁTER FIDUCIÁRIO**, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais), ao **Credor Fiduciário – BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, para garantir o pagamento da dívida do financiamento, no valor de **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinte mil reais), bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÁÇU
PARANÁ

assumidas no contrato por parte dos devedores, destinado a aquisição do imóvel desta matrícula, pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH, cuja dívida será paga nas seguintes condições: Valor da avaliação: R\$ 285.000,00; Valor da compra e venda R\$ 275.000,00; Valor da Entrada: R\$ 55.000,00; Valor do Financiamento: R\$ 220.000,00; Valor utilizado para quitação do saldo devedor, junto ao interveniente quitante: R\$ 119.529,80; Valor líquido a liberar: R\$ 100.470,20. **Prazo de reembolso: 240 meses**; Valor da taxa de avaliação, reavaliação e subst. Garantia nesta data: R\$ 1.578,83; Valor da primeira prestação na data da assinatura: R\$ 3.290,95; Taxa de juros nominal e efetiva: 9,1098% ao ano e 9.5000% ao ano; CET – Custo efetivo Total: 10,16%; Seguro: BRADESCO AUTO RE CIA DE SEGUROS; Seguro mensal morte/invalidez permanente: R\$ 22,98; Seguro mensal danos físicos ao imóvel: R\$ 15,67; Valor da taxa de administração de contratos – cobrança mensal: R\$ 25,00; Valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 3.354,60; Data prevista para vencimento da primeira prestação: 05/03/2023; Sistema de amortização: SAC; Razão de decréscimo mensal (RDM): R\$ 6,96; **Condições:** as demais constantes no contrato do qual uma via fica arquivada neste Ofício. **Funrejus: Isento**, nos termos do artigo 3.º letra “b” item 11 da Lei 12.216 de 15/07/1998. Emolumentos: 2.156 VRC = R\$ 530,38, ISS: R\$ 26,52 e FUNDEP: R\$ 26,52. **Selo Funarpen: F525V.p3qPX.OFGsl-8Jrsy.J45PY.** Guaraniáçu, 30 de janeiro de 2023. Escrevente Substituta *Claudia Aparecida Moreto* Claudia Aparecida Moreto.

Av.8 M 12.164 Protoc. 75.371 de 30/06/2026: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE: Conforme requerimento firmado em Guaraniáçu-PR, aos 05/06/2026, pelo Credor Fiduciário – **BRANCO BRADESCO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n.º 60.746.948/0001-12, com sua sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, Osasco – SP, CEP: 06029-900, neste ato representada por Poliana Mendes Rodrigues da Silva, conforme procurações e substabelecimentos arquivados nesta serventia, e em decorrência das intimações datadas de 27/02/2026 e 15/04/2026, extraída dos Protocolos de ordem n.º 15.666 e 15.758, registradas sob n.º 13.313 e 13.388, do Livro B-114, às folhas 064 e 146, respectivamente, no Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas do Município e Comarca de Guaraniáçu-PR, procedo este ato para constar que **fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula**, pertencente à Adriam Dalla Corte e sua companheira Eronildes Josefi de Oliveira, em nome do credor fiduciário – **BRANCO BRADESCO S/A**. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos, conforme art. 27 da Lei n. 9.514/97. Pago ITBI pela GR n.º 95-2026 no valor de R\$ 5.700,00, em 03/06/2026. Pago **Funrejus** no valor de R\$ 570,00 em 21/07/2026. **DOI:** será emitida por esta Serventia, no prazo estabelecido na IN/SRF n. 1.112/10. Emolumentos: 4.312 VRC = R\$ 1.194,42, ISS: R\$ 59,72 e FUNDEP: R\$ 59,72. **Selo de Fiscalização: SFR12.d5A.jv.4ofwW-pKx73.F525p.** Guaraniáçu, 21 de julho de 2026. Escrevente Substituta *Claudia Aparecida Moreto* Claudia Aparecida Moreto.



REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
GUARANIÁÇU
PARANÁ

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1.º, Art. 19 da Lei n.º 6.015 de 31.12.73, alterada pela Lei n.º 6.216, de 30.06.75, que a presente **FOTOCÓPIA** é a reprodução fiel da Matrícula n.º **12.164** que foi fotocopiada em sua íntegra e servirá como certidão de inteiro teor.

NADA MAIS. O referido é verdade e dou fé.

Guaraniáçu, 21 de julho de 2026.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: H5SE4-WY888-UAJBR-8UM77

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Vera Maria Maranhão Bernardo (CPF ***.895.419-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/H5SE4-WY888-UAJBR-8UM77>

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

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