

Livro nº 2 Registro Geral

2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR.

MATRÍCULA
31.166FOLHA
1Evandro Carlos Gomes
Ag. DelegadoHelton Luiz B. Machado
Escrivente**Data:- 26/09/2018-**

Identificação do Imóvel:- Consta do terreno urbano, constituído pelo Lote nº.01 da Quadra nº.17, com a área de 363,12m², situado no Loteamento denominado "JOÃO GELINSKI P", neste Município de Guarapuava-PR, caracterizado e confrontado via do Memorial Descritivo e Mapa do Loteamento (aqui arquivados), que deram origem a esta matrícula, conforme se descreve:- **MEDINDO** 4,24 m. de chanfro mais 10,50 m. de frente para a Rua "L" (Código 19526); a lateral direita, de quem do terreno olha a rua, mede 27,23 m. e confronta com o Lote 02; a linha dos fundos mede 13,50 m. e confronta com o Lote 20; e, finalmente, a lateral esquerda mede 24,23 m. e faz esquina com a Rua "F" (Código 19461), situado na quadra formada pelas ruas já citadas, Rua "E" (Código 19453) e Rua "N" (Código 19542). **Título de Domínio:-** Memorial Descritivo do Loteamento registrado sob nº.6-Mat.27.480-Lº.02. **Proprietário:-** LOTEAMENTO JOÃO GELINSKI SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob nº.28.250.285/0001-38, com sede na Avenida Tupi, 77, sala 03, Bairro Bortot, Pato Branco-PR. **Dou fé.** *[Assinatura]* **Escrivente.**

R.1-Mat.31.166-Prot.120.011-29/05/2025- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Distrital de Boqueirão, desta Comarca de Guarapuava-PR, em seu Lº.483-N, fls.084/087, aos 14/05/2025, **RENATA GOMES GRALAKI**, brasileira, solteira a qual declara não manter nenhum vínculo que constitua união estável, para fins e feitos da Lei Federal nº.9.278 de 10/05/1996, maior e capaz, arquiteta, nascida em 27/01/1985, filha de Edson Marcos Gralaki e Joselya Antonia Gomes Gralaki, portadora da C.I./R.G. nº.8.410.232-6 SSP-PR, inscrita no CPF sob nº.052.381.439-90, residente e domiciliada à Rua Tiradentes, 1614, Centro, Guarapuava-PR, adquiriu de **LOTEAMENTO JOÃO GELINSKI SPE LTDA**, já qualificado e identificado na matrícula, neste ato representado por seu procurador, **JUNIOR LUIZ GONÇALVES**, brasileiro, casado, juridicamente capaz, corretor de imóveis, portador da C.I./R.G. nº.6.282.740-8 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº.029.620.689-01, residente e domiciliado à Rua Tapir, 2848, Bairro Cadorin, Pato Branco-PR, o imóvel anteriormente descrito e matriculado, pela importância de R\$.140.000,00. Consta escritura na Cadastro Imobiliário nº.780588001; ter sido apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal e que a Compradora declara ter conhecimento e estar ciente da não obrigatoriedade da apresentação, por este ato, das certidões em nome da Vendedora de feitos ajuizados da Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Justiça Estadual, nos termos do artigo 59, da Lei nº.13.097 de 20/01/2015, que alterou o § 2º do artigo 1º da

Sem verso

MATRÍCULA

31.166

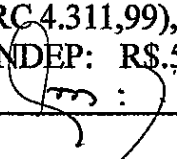
FOLHA

1

VERSO

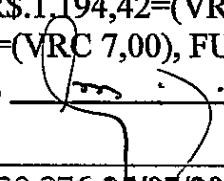
S 5

Lei 7433/85. Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. Foi consultada a CNIB, Códigos "hash": 5zd9xthk4e e 03f7w89qvx, aos 29/05/2025. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR nº.1286/2025, no valor de R\$.2.423,77, aos 13/05/2025, referente à avaliação no valor de R\$.193.901,93 e FUNREJUS guia nº.14000000011627384-0, no valor de R\$.387,80, aos 13/05/2025. SELO DE FISCALIZAÇÃO: SFRI2.s5cxv.3WfG6-YkeZQ.F531q, SFRI3.9JwGt.M62xZ-WThUG.F531q e SFRI3.9JkGt.M62xZ-eTAUG.F531q. Emolumentos: R\$.1.194,42=(VRC 4.311,99), Prenotação: R\$.2,77=(VRC 10,00), Arquivamento: R\$.1,94=(VRC 7,00), FUNDEP: R\$.59,96, ISS: R\$.47,97, Selo: R\$.8,50. Em 02/06/2025. *Dou fê.*

 : **Helton Luiz Leinecker Machado - Escrevente Substituto Legal.**

R.2-Mat.31.166-Prot.120.012-29/05/2025- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Distrital de Boqueirão, desta Comarca de Guarapuava-PR, em seu Lº.483-N, fls.103/106, aos 14/05/2025, **FZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.46.737.547/0001-75, com sede à Rua Thomé Cebulski, 171, Bairro Morro Alto, em Guarapuava-PR, neste ato representada por seu sócio administrador, **FÁBIO AUGUSTO ABDALLA ZAMPIERI**, brasileiro, casado, autônomo, portador da CNH nº.02255063768 DETRAN/PR, na qual consta a C.I. nº.8.815.685-4 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº.038.106.859-50, residente e domiciliado à Rua Thomé Cebulski, 171, Bairro Morro Alto, Guarapuava-PR, adquiriu de **RENATA GOMES GRALAKI**, já qualificada e identificada na matrícula, o imóvel anteriormente descrito e matriculado, pela importância de R\$.250.000,00, em espécie em moeda nacional corrente. Consta escritura ter sido apresentada a Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado do Paraná; Cadastro Imobiliário nº.780588001; ter sido apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal e que a Compradora declara ter conhecimento e estar ciente da não obrigatoriedade da apresentação, por este ato, das certidões em nome da Vendedora de feitos ajuizados da Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Justiça Estadual, nos termos do artigo 59, da Lei nº.13.097 de 20/01/2015, que alterou o § 2º do artigo 1º da Lei 7433/85. Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. Foi consultada a CNIB, Códigos "hash": er4kmvdjiv e kjd7rd3d8y, aos 30/05/2025. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR nº.1393/2025, no valor de R\$.3.125,00, aos 23/05/2025, referente à avaliação no valor de R\$.250.000,00 e FUNREJUS guia nº.14000000011633250-1, no

Segue folha nº 2.

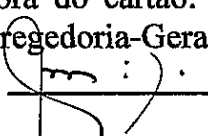
valor de R\$.500,00, aos 14/05/2025. SELO DE FISCALIZAÇÃO: SFRI2.s5Oxv.3WfG6-8kaZQ.F531q, SFRI3.9JAGt.M62xZ-FTMUG.F531q e SFRI3.9JtGt.M62xZ-5TvUG.F531q. Emolumentos: R\$.1.194,42=(VRC 4.311,99), Prenotação: R\$.2,77=(VRC 10,00), Arquivamento: R\$.1,94=(VRC 7,00), FUNDEP: R\$.59,96, ISS: R\$.47,97, Selo: R\$.8,50. Em 02/06/2025. *Dou fé.*  **Helton Luiz Leinecker Machado - Escrevente Substituto Legal.**

R.3-Mat.31.166-Prot.120.876-25/07/2025- Do Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datado de Guarapuava-PR, 23/07/2025, a EMITENTE, CREDITADA e AVALISTA/FIDUCIANTE, **FZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada e identificada na matrícula, por seus representantes legais, **FABIO AUGUSTO ABDALLA ZAMPIERI** e **RAQUEL MARIA AMBROSIO**, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, em caráter irrevogável e irretratável, neste mesmo ato, **ALIENA FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, doravante designada CAIXA, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no CNPJ sob nº.00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3/4, Brasília-DF, representada por **ELEANDRA KUSNIEWSKI**, nos termos da Lei nº.9.514/97, a propriedade resolúvel do imóvel anteriormente descrito e matriculado e as benfeitorias que a ele se acrescerem, abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza, vinculando-se à operação de crédito representada pela Cédula de Crédito nº.14.3739.606.0000045/44, emitida em 23/07/2025, vencível em 23/07/2030, no valor total de R\$.202.000,00, respondendo a presente alienação à 100,00% do valor nominal desta operação de crédito. Mediante o registro deste Instrumento, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CAIXA, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a FIDUCIANTE possuidora direta e a CAIXA possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Compareceram como AVALISTAS, **FABIO AUGUSTO ABDALLA ZAMPIERI**, também já qualificado e identificado na matrícula e **RAQUEL MARIA AMBROSIO**, brasileira, casada com comunhão parcial de bens, administradora, portadora da C.I.R.G nº.03103531222 DETRAN/PR, inscrita no CPF nº.047.244.739-40, endereço: R Thome Cebulski, 171, Morro Alto, Guarapuava-PR. Consta no termo que compareceram como Testemunhas, **Roberta Semczeszm**, CPF 078.819.049-09 e **Geraldo Piemontez de Oliveira**, CPF 056.655.919-63. Demais condições constantes no termo ora registrado, com uma via aqui arquivada. Foi consultada a CNIB, Código "hash": 4njv9q8oct, aos 29/07/2025. SELO DE FISCALIZAÇÃO:

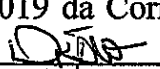
Semie verso

MATRÍCULA
31.166FOLHA
2

VERSO

SFRI2.95htv.32fua-tojdW.F531q, SFRI3.8JYct.Ntdnh-Odn7W.F531q,
 SFRI3.8JLct.Ntdnh-Gdc7W.F531q. Emolumentos: M/C.R\$.597,21=(VRC 2.155,99),
 Prenotação: R\$.2,77=(VRC 10,00), Arquivamento: R\$.1,94=(VRC 7,00), FUNDEP:
 R\$.30,10, ISS: R\$.24,08, Encargos da operadora do cartão: R\$.19,78 (nos termos do
 Artº.36-A, § 4º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do
 Paraná), Selo: R\$.8,50. Em 30/07/2025. *Dou fé.*  **Helton Luiz Leinecker**
Machado - Escrevente Substituto Legal.

R.4-Mat.31.166-Prot.125.303-08/05/2026- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE –

Atendendo o contido no requerimento datado de Rio de Janeiro-RJ, 28/04/2026, nos termos do Artº.26, § 7º, da Lei nº.9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula, no valor de R\$.202.000,00, fica **CONSOLIDADA** em nome da Credora Fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº.00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, neste ato representada pela coordenadora – economiária, Priscila Azevedo Ciannella, CPF nº.051.859.907-83, que instruiu o seu pedido com a certidão de que a Devedora, **FZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº.46.737.547/0001-75, representada por FABIO AUGUSTO ABDALLA ZAMPIERI, CPF nº.038.106.859-50 e RAQUEL MARIA AMBROSIO, CPF nº.047.244.739-40, não atendeu a intimação para pagar a dívida objeto do R.3; *sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Artº.27, da Lei 9.514/97, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão.* Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI. Foi consultado a CNIB, Códigos “hash”: u1jggqt37o e w1u4s58cs4, aos 08/05/2026. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR nº.1117/2026, no valor de R\$.4.040,00, aos 27/04/2026, referente à avaliação no valor de R\$.202.000,00 e FUNREJUS guia nº.14000000012875534-8, no valor de R\$.404,00, aos 08/05/2026. (Documentos aqui arquivados). **SELO DE FISCALIZAÇÃO:**
 SFRI2.P5jVv.RUjry-ebZed.F531p, SFRI3.OJEft.3Vnm-MTNOq.F531p,
 SFRI3.OJft.3Vnm-OTaOq.F531p. Emolumentos: M/C.R\$.597,21=(VRC 2.155,99),
 Prenotação: R\$.2,77=(VRC 10,00), Arquivamento: R\$.1,94=(VRC 7,00), FUNDEP:
 R\$.30,10, ISS: R\$.24,08, Selo: R\$.8,50 - emolumentos reduzidos conforme Artº.4º da Instrução Normativa nº.03/2019 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná. Em 11/05/2026. *Dou fé.*  **Débora Kraus dos Santos - Escrevente Substituta Legal.**

A presente certidão em inteiro teor é fotocópia fiel da original aqui arquivada. Dou fé.
 Guarapuava, 11 de maio de 2026.

 Débora Kraus dos Santos
 Escrevente Substituta Legal
 Emolumentos: R\$ 0,00. ISS: R\$ 0,00
 FUNREJUS: R\$ 0,00.. FUNDEP: R\$ 0,00.
 Selo: R\$ 0,00.
 Total: R\$ 0,00.

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO
 EVANDRO CARLOS GOMES
 GUARAPUAVA - PARANÁ

F U N A R P E N



SELO DE
 FISCALIZAÇÃO
 SFRII.nJkeP.4dv5V-
 KOVo2.F531p
<https://consulta.funarpen.com.br>