



Valide aqui  
este documento



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Eduardo Spricigo

Oficial de Registro (Decreto Judiciário 1248/2016)

**Livro 2 - REGISTRO GERAL**



CNM 080416.2.0045919-60

MATRÍCULA Nº **45.919**

Data: **10/03/2023**

Ficha: **01**

**IMÓVEL URBANO:** APARTAMENTO nº 1101, localizado no 13º pavimento do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL MONTPELLIER RESIDENCE", situado à Rua Laurindo Esteves Guimarães Júnior, nº 3577, esquina com Avenida Valdomiro Frederico, Parque Residencial da Gávea, em Umuarama-PR, tendo a seguinte discriminação de áreas e fração ideal de solo: Área total construída de 120,55 m², sendo: 68,11 m² de área de uso privativo; 13,00 m² de área de uso privativo referente a uma vaga de garagem; e 39,44 m² de área de uso comum. Fração ideal do solo: 26,174011 m². Quota de participação nas despesas ordinárias do condomínio: 1,962375%. **Confrontações:** FRENTE: parte com hall do pavimento, parte com parede da escada e parte com espaço aéreo que o separa do apartamento nº 1102; LADO ESQUERDO: com o alinhamento da parede que o separa do apartamento nº 1104; FUNDOS: com o espaço vazio proveniente do alinhamento do muro que o separa da Av. Valdomiro Frederico; LADO DIREITO: com o espaço vazio proveniente do alinhamento do muro que o separa com parte do Lote nº 12. **Terreno:** O terreno onde assenta o edifício, denominado: Lote de terras nº 13/14/15/27/28, resultante da unificação dos lotes nºs 13, 14, 15, 17 e 28 da Quadra nº 09, do Loteamento PARQUE RESIDENCIAL DA GÁVEA, nesta cidade de Umuarama-PR, com área total de 1.590,57 m², com os seguintes limites e confrontações: NORTE: Confronta-se com o lote nº 12 com o rumo EO, desta quadra, numa extensão de 25,00 metros e com o lote nº 26 com o rumo EO, destas quadra, numa extensão de 24,25 metros; SUL: Confronta-se com a Rua Laurindo Esteves Guimarães Júnior com o rumo NE 75°21'44"SO numa extensão de 25,84 metros, e confronta-se também com o lote nº 29, desta quadra, com o rumo EO numa extensão de 24,25 metros; LESTE: Confronta-se com a Rua Valdir Antonio Marcondes com o rumo NS numa extensão de 24,08 metros, e confronta-se também com os lotes nº 29 e 30, desta quadra, com rumo NS numa extensão de 31,47 metros; OESTE: Confronta-se com a Avenida Valdomiro Frederico com o rumo NS numa extensão de 43,53 metros, e confronta-se também com o lote nº 12 e com parte do lote nº 11, desta quadra, com o rumo NS numa extensão de 18,55 metros. Responsabilidades técnicas e demais especificações, as que constam e estão comprovadas no procedimento de instituição de condomínio edilício arquivado nesta Serventia. **as**

**Vaga de garagem vinculada:** nº 32, localizada no 1º pavimento (G-2). **as**

**Convenção de Condomínio:** O imóvel desta matrícula é unidade autônoma do condomínio edilício instituído conforme R-3 na matrícula nº 45.338, do livro 2 - Registro Geral, desta Serventia, regulamentado pela **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO registrada sob nº 11.307**, no livro 3 - Registro Auxiliar, desta Serventia. **as**

**PROPRIETÁRIA:** **MORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.**, sociedade empresária anônima, inscrita no CNPJ sob nº 29.301.429/0001-09, com sede à Avenida Brasil, nº 4281, Zona I, em Umuarama-PR. **as**

**REGISTRO ANTERIOR:** Instituição de condomínio registrada sob nº 3, da matrícula nº 45.338, deste Serviço. Umuarama-PR, 10 de março de 2023. **aaoo.**

**(ass. Andressa Sales do Carmo) Escrevente - Portaria 31/2022.**

**Selo de fiscalização:** 1229J.84qPM.9kbn2-AMvDq.A9R8T

**AV-1/M-45.919.** Prenotação nº 162.001 de 28/03/2023. **RETIFICAÇÃO:** Nos termos do art. 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, promovo a presente averbação, de ofício, Continua no verso **as**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLWHS9FFKY-ZL9HW-5G4VH>


Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

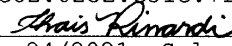
Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar


ri digital



Valide aqui este documento

para constar que a descrição correta do lote onde se assenta o edifício é "Lote de terras nº 13/14/15/27/28, resultante da unificação dos lotes nºs 13, 14, 15, 27 e 28, da Quadra nº 09, do Loteamento PARQUE RESIDENCIAL DA GÁVEA, nesta cidade de Umuarama-PR, com área total de 1.590,57 m<sup>2</sup>" e não como consignado. Retifica-se o dado, nos termos em que aqui referido. Emolumentos: nihil. Umuarama-PR, 30 de março de 2023. aao.  (ass. Andressa Sales do Carmo) Escrevente - Portaria 31/2022. Selo de fiscalização: SFRII.FJY6P.CI4cb-LHbJ2.1229q

**R-2/M-45.919.** Prenotação nº 162.894 de 15/05/2023, reingresso em 16/05/2023. **COMPRA E VENDA:** TRANSMITENTE: MORENA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S/A, já identificada, no ato representada por MOACIR ZAFANELLI SILVA, inscrito no CPF sob nº 010.594.259-63 e MOACIR SILVA, inscrito no CPF sob nº 308.544.239-15. **ADQUIRENTE:** **GUERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 35.374.299/0001-29, com sede à Rua Miguel Serrano Bruno, nº 2125, em Umuarama-PR, no ato representada por JULIA GUIMARÃES FERREIRA, inscrita no CPF sob nº 051.993.009-62 e GABRIELA GUIMARÃES FERREIRA, inscrita no CPF sob nº 051.993.079-75. Pela Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 06/04/2023, no Livro nº 155-N, às fls. 189/194, pelo Serviço Notarial do Município de Perobal, desta Comarca, **a totalidade do imóvel desta matrícula foi vendida** à adquirente pelo valor de R\$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais), pago através de cobrança bancária, cuja quitação foi dada. ITBI nº 1275/2023, calculado sobre a base de cálculo de R\$ 362.000,00, recolhido aos 10/04/2023, no valor de R\$ 7.240,00. Certidão de Quitação do ITBI nº 2197/2023, emitida em 09/05/2023, e CND relativa ao imóvel nº 17060/2023, emitida em 16/05/2023, ambas pelo Município de Umuarama-PR. Foi apresentado em nome da transmitente a CPEND relativa aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 03/04/2023, válida até 30/09/2023, Código de Controle 07A0.BF16.69C9.A6E7. As partes declaram que não houve intermediação de pessoa física ou jurídica no negócio imobiliário, conforme dispõe a Lei 19.428/2018. Custas: R\$ 1.140,31, sendo Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 26,5188 e Fundep: R\$ 53,0375. Funrejus Guia nº 1400000009112877-9, recolhida em 05/04/2023, no valor de R\$ 724,00, calculada sobre a base de cálculo de R\$ 362.000,00, emitida pelo Notário. Foi emitida a DOI e consultada a CNIB por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: 5d78.b80b.4893.6fe9.elc7.d483.71a1.8179.7f53.429d, e4dc.946d.fd52.d10e.1908.5562.28d3.c1a0.5239.cfa3 (Bens Indisponíveis), dbc6.acdb.52cb.3340.565f.c822.67bc.22df.9c03.1fcb, 20f0.428a.6ffe.e409.6454.7d93.cff4.e437.431c.15ab, d451.1cf3.ed6a.68e5.1478.e6b0.b580.0b36.b3f4.ffe8 e 5ee8.141f.1e82.0232.c31e.7f24.27e0.1ed5.910d.eecc. Umuarama-PR, 16 de maio de 2023. tor.  (ass. Thais Ostelones Rissardi) Escrevente Substituta - Portaria 24/2021. Selo de Fiscalização: SFR12.G5aZv.OZrj6-arqIF.1229q

**R-3/M-45.919.** Prenotação nº 166.241 de 30/10/2023, reingresso em 01/11/2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:** CREDORA FIDUCIÁRIA: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO PIQUIRI ABCD - SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR/SP**, inscrita no CNPJ sob nº 81.099.491/0001-71, estabelecida à Avenida Presidente Kennedy, nº 2268, em Palotina-PR. **EMITENTE:** JR BOVINOS LTDA, Sociedade Empresária Limitada, inscrita no CNPJ sob nº 10.926.027/0002-44, com sede à Rua Naga, nº 1202, Parque Industrial II, em Umuarama-PR, no ato representada por seu sócio administrador RENATO DE SOUZA FERREIRA, inscrito no CPF sob nº 705.012.899-68. **AVALISTA:** RENATO DE SOUZA FERREIRA, já identificado. Continua na folha 2 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLWHS-9FFKY-ZL9HW-5G4VH>Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
Estado do Paraná - Comarca de Umuarama  
2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Eduardo Spricigo  
Oficial de Registro (Decreto Judiciário 1248/2016)  
Livro 2 - REGISTRO GERAL

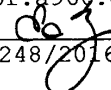



CNM 080416.2.0045919-60


MATRÍCULA Nº 45.919

Data: 10/03/2023

Ficha: 02

CÔNJUGE ANUENTE: REJANE CRISTINA MATEUS GUIMARÃES FERREIRA, inscrita no CPF sob nº 756.851.169-34. **INTERVENIENTE GARANTIDORA (DEVEDORA FIDUCIANTE):** GUERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, no ato representada por sua sócia JULIA GUIMARÃES FERREIRA, já identificadas. Pela **CÉDULA DE CRÉDITO EXPORTAÇÃO nº C3A020363-9**, emitida nos termos da Lei nº 6.313/1975, em Umuarama/PR no dia 26/10/2023, o imóvel desta matrícula foi **alienado fiduciariamente** em favor da credora fiduciária, em garantia da dívida no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente aos valores tomados junto à Cooperativa. Prazo para pagamento da dívida: 23/09/2028, pagável em Umuarama/PR, em 54 prestações iguais e sucessivas de R\$ 30.091,33 cada uma, vencendo a primeira parcela em 23/04/2024, com juros à taxa efetiva de 20,983041% ao ano (1,600000% ao mês). Sistema de Amortização: Tabela Price. Valor do imóvel para fins de leilão: R\$ 575.000,00. Prazo de carência para a expedição da intimação (§2º, artigo 26 da Lei nº 9.514/97): 30 dias. Demais cláusulas e condições constam no título. Obs.: A presente transferência se dá em caráter resolúvel, e será cancelada mediante o pleno cumprimento das obrigações da devedora, ou se consolidará em favor da credora no caso de inadimplemento daqueles, nos termos da Lei nº 9.514/97. Demais dados e circunstâncias constam nos documentos que ficam arquivados nesta Serventia. No tocante à apresentação de CNDs, foi dado cumprimento à r. Decisão proferida no procedimento PCA 0001611-12.2023.2.00.0000 - CNJ. Custas: R\$ 570,16, sendo Emolumentos: 2.156,00 VRC igual a R\$ 530,38, ISS: R\$ 13,2595 e Fundep: R\$ 26,5190. Isento do Funrejus conforme item 13 da Instrução Normativa nº 02/99. Foi consultada a CNIB por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: e66e.b644.2d60.42fc.878d.0736.4913.e46b.ed6a.77d7, 4b98.8aa7.21f4.6edb.7f43.89ac.c5a2.6e10.0a2b.2aea, 2cc6.8bf9.7e22.58b0.a95f.38a8.aca8.0b5e.bf21.9ef4, 74b4.b6a0.dab3.e4c4.40c6.20a2.522b.eac4.b57c.5274, 1258.e3cb.2175.4113.aebd.71a5.b4f5.62cc.2a30.a090 e d505.e1b6.8b7e.816f.a966.e50a.6fc5.4903.beld.1f34. Umuarama-PR, 01 de novembro de 2023. aao.  (ass. Eduardo Spricigo) Oficial de Registro - Decreto Judiciário 1248/2016. Selo de fiscalização: SFRI2.05Zvv.Ozjqz-Dj4eX.1229q

**AV-4/M-45.919.** Prenotação nº 179.284 de 24/10/2025, reingresso em 24/11/2025. **ESPECIFICAÇÃO OBJETIVA:** Promovo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula possui o seguinte Código de Endereçamento Postal - **CEP: 87.504-833.** Emolumentos e Funrejus - isentos, na forma do art. 440-AV, **parágrafo único** do Código Nacional de Normas - Foro Extrajudicial (CNN-FE/CN/CNJ). (Obs.: Prorrogado o prazo da prenotação na forma do art. 536, §5º, do Prov. 249/13 da CGJ/PR). Umuarama-PR, 01 de dezembro de 2025. gm.  (ass. Andressa Sales do Carmo) Escrevente Substituta - Portaria 46/2024. Selo de Fiscalização: SFRII.cJGNP.4xrRW-I4rOd.1229q

**AV-5/M-45.919.** Prenotação nº 179.284 de 24/10/2025, reingresso em 24/11/2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** TRANSMITENTE/DEVEDORA FIDUCIANTE: GUERREIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já identificada. ADQUIRENTE/CREDORA FIDUCIÁRIA: **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VALE DO PIQUIRI**  
Continua no verso 

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLWHS-9FFKY-ZL9HW-5G4VH>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

**ABCD - SICREDI VALE DO PIQUIRI ABCD PR/SP**, já identificada. Pelo Requerimento da credora fiduciária assinado em Umuarama/PR aos 08/10/2025, no ato representado por seus representantes ALESSANDRA ESTELAI, inscrita no CPF sob nº 044.933.669-74 e UILLIAN CARDOSO RANDONSKI, inscrito no CPF sob nº 056.362.699-27, nos termos da procuração lavrada aos 30/06/2023, no Livro nº226-P, às fls. 069/071, pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Palotina-PR, e tendo em vista a constituição em mora da devedora fiduciante que, não tendo sido localizada nos endereços indicados, conforme consta na Certidão de Notificação expedida aos 16/05/2025 pela Oficial de Registro Elvira Santos Moreira, do Serviço de Registros e Títulos e Documentos de Umuarama-PR, foi, a pedido da credora, intimado por edital, este publicado nos dias 22, 25 e 26 de agosto de 2025, nos termos do artigo 26, § 4º da Lei 9.514/97, ocasião em que não efetuou a purgação da mora no prazo previsto no art. 26, § 1º da Lei nº 9.514/1997, conforme procedimento de intimação de devedor fiduciante atuado nesta serventia sob nº 31/2025 (prot. 175.513), promove-se a presente averbação para, nos termos do art. 26, § 7º da Lei nº 9.514/1997, constar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário, acima identificado, pelo valor de R\$ 1.092.116,46 (um milhão, noventa e dois mil, cento e dezesseis reais e quarenta e seis centavos), atualizado em 08/10/2025. Condição legal: fica o proprietário fiduciário obrigado a ofertar o imóvel em público leilão, na forma do art. 27 da Lei 9.514/97. ITBI nº 5464/2025, calculado sobre a base de cálculo de R\$ 575.000,00, recolhida aos 06/11/2025, no valor de R\$ 11.500,00 e Certidão de Quitação nº 7415/2025, emitida em 12/11/2025, pelo Município de Umuarama-PR. No tocante à apresentação de CNDs, foi dado cumprimento à r. Decisão proferida no procedimento PCA 0001611-12.2023.2.00.0000 - CNJ. Custas: R\$ 656,93, sendo Emolumentos: 2.156,00 VRC igual a R\$ 597,21, ISS: R\$ 29,8605 e Fundep: R\$ 29,8605. Funrejus Guia nº 14000000012304286, recolhida em 19/11/2025, no valor de R\$ 1.150,00, calculada sobre a base de cálculo de R\$ 575.000,00, emitida pelo Registrador. Foi emitida a DOI e consultada a CNIB por esta Serventia, sendo gerado os seguintes códigos hash: 71rqh68365, y0zozoy4mz, anba5p4y8j, cjvs9mmq5t, qq2tlq7jly, un5o58ynob, v3dnpycf6u, 6zccbticur e lqvp4m4c82. (Obs.: Prorrogado o prazo da prenotação na forma do art. 536, §5º, do Prov. 249/13 da CGJ/PR). Umuarama-PR, 01 de dezembro de 2025. gm. (ass. Andressa Sales do Carmo) Escrevente Substituta - Portaria 46/2024. Selo de Fiscalização: SFRI2.D5a9v.3AjbH-Ra7eJ.1229q

**2º REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE UMUARAMA, PARANÁ**

**CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, composta de 5 atos, com 4 página(s), foi extraída em Inteiro Teor da matrícula nº 45.919 - L. 2 - REGISTRO GERAL, CNM 080416.2.0045919-60, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973. Umuarama, Estado do Paraná, 01 de dezembro de 2025 às 15:12:54.**

**A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição. Qualquer rasura ou indicio de adulteração será considerado fraude.**

ASSINADA DIGITALMENTE

ISS: R\$ 0,00. FUNREJUS: R\$ 0,00. FADEP: R\$ 0,00. TOTAL = 0,00 VRC e R\$ 0,00.



FUNARPEN

SELO DE FISCALIZAÇÃO SFRII.cJkNP.4xrRW - X4W0d.1229q

Consulte este selo em: <https://selo.funarpn.com.br>Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KLWHS-9FFKY-ZL9HW-5G4VH>