



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza nº 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta
KETLIN DAYANE ANDRADE MACEDO - Escrevente Indicada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

J

MATRÍCULA:-56.737 /1
17 de dezembro de 2021.

Imóvel:- A **Casa nº 04** (quatro) do **CONDOMÍNIO IGUAÇU**, com acesso pela **Rua Antonio Ribeiro dos Santos nº 157**, bairro Iguaçu, Araucária/PR, com a área construída de uso exclusivo de **163,91m²**, sendo: 48,13m² no pavimento térreo, 70,62m² no pavimento superior, 45,16m² no sótão, com a área construída de uso exclusivo de 15,00m² destinada a vaga de estacionamento, com a área não construída de uso exclusivo de 56,01m², destinada a calçada e jardim, com fração ideal do solo 0,2070, no lote de terreno urbano, de forma irregular, sob nº 01 (um), da quadra 03 (três), da Planta JARDIM ANDRÉ MOLL, sito no bairro IGUAÇU, Araucária/PR, com a área de 575,64m² (quinhentos e setenta e cinco metros e sessenta e quatro decímetros quadrados), confrontando-se: pela frente em 19,35 metros com a Rua 01; pelo lado direito em 30,00 metros com a Rua 05; pelo lado esquerdo em 30,00 metros com o lote 14 e pelos fundos em 19,03 metros com o lote 02. Selo Digital FN67J.9dqP3.bYDzN-hAqUe.ejGVs.

Proprietária: **M.R. GRABOSKI CONSTRUÇÕES EIRELI**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 15.408.617/0001-18, com sede à Rua Carlito Rudek, 128, Centro, Contenda/PR.

Registro Anterior: R-4-34.064, em 02/03/2020, no Livro nº 2 de Registro Geral, deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

J

R-1-56.737 Data: 17/01/2022 Prot. 149.235 - COMPRA E VENDA - Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nº 0010287358, firmado em São Paulo/SP, à 30/12/2021; **M.R. GRABOSKI CONSTRUÇÕES EIRELI**, já qualificada, nesse ato representada por MARCOS ROGERIO GRABOSKI, CPF 006.138.219-12; vendeu o imóvel desta matrícula a: **JULIO CESAR CZARNESKI**, brasileiro, jogador de futebol, identidade 10.355.668-6/PR, CPF 082.226.349-17, filho de Luzia Francisca da Silva Czarneski e de Rogerio Czarneski, com endereço eletrônico: julio@gmail.com, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, em 23/05/2018, com **RAFAELA CRUZ ALVES CZARNESKI**, brasileira, do lar, identidade 7290475/GO, CPF 119.063.809-61, filha de Marily Terezinha Hinça da Cruz Alves e de Odair Moreira Alves, residentes e domiciliados à Rua da Abolição, 1.000, Apto. 173 Torre A, Ponte Preta, Campinas/SP, pelo valor de R\$ 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 145.184,82 (cento e quarenta e cinco mil, cento e oitenta e quatro reais e oitenta e dois centavos) através de recursos próprios; R\$ 11.815,18 (onze mil, oitocentos e quinze reais e dezoito centavos) através dos recursos do FGTS dos compradores; e R\$ 628.000,00 (seiscentos e vinte e oito mil reais) através de recurso do financiamento. Emitida a DOI. ITBI nº 290/2022 em 01/02/2022 R\$ 15.700,00. FUNREJUS nº 14000000007780930-6 em 11/02/2022 R\$

- segue no verso -

CNM 080754.2.0056737-29



MATRICULA:-56.737

1.570,00. Certidões: constou no Contrato acima a apresentação das Certidões de Tributos Municipais, Estaduais e Federais. CB:- CB:- R\$ 530,38 VRC 2.156,00 - Pren. R\$ 2,46 VRC 10,00 - Selo R\$ 5,95 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 785.000,00. Selo Digital FN67V.FrqPp.hu9p9-sJrsx.ej7Oh. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 17/02/2022. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, o digitei e subscrevi:



R-2-56.737 Data: 17/01/2022 Prot. 149.235 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Nos termos do mesmo contrato citado no R-1-56.737 acima, o imóvel objeto desta matrícula foi constituído em propriedade fiduciária, na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel ao Credor Fiduciário: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2 235 e 2.041, São Paulo/SP, com escopo de garantia do financiamento por este concedido aos Devedores Fiduciantes: **JULIO CESAR CZARNESKI** e s/m **RAFAELA CRUZ ALVES CZARNESKI**, já qualificados, no valor de R\$ 628.000,00 (seiscentos e vinte e oito mil reais), obrigando-se a pagar a dívida em parcelas mensais, calculadas de acordo com o Sistema de Amortização SAC, vencendo-se a primeira em 30/01/2022, com prazo de amortização de 420 (quatrocentos e vinte) meses, com taxa de juros sem bonificação: efetiva de juros anual de 10,9900%, efetiva mensal de 0,8727%, taxa nominal de juros anual de 10,4724% e nominal mensal de 0,8727%. Para os efeitos de venda em Público Leilão, conforme art. 24, VI, da citada Lei nº 9.514/97, foi indicado o valor de R\$ 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil reais). Com demais condições constantes do referido Contrato, devidamente arquivado neste Cartório. CB:- R\$ 265,19 VRC 1.078,00 - Selo R\$ 5,95 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 628.000,00. Selo Digital FN67V.FrqPp.huep9-sJTUW.ej7Oj. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 17/02/2022. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, o digitei e subscrevi:



AV-3-56.737 Data: 07/05/2025 Prot. 178.497 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Nos termos do Requerimento firmado em Porto Alegre/RS, a 07/05/2025, acompanhado de Certidão extraída dos Autos de Intimação dos Devedores Fiduciantes Inadimplentes no Pagamento das Prestações Contratuais sob nº 5828/2024, pela qual se verifica que os Devedores: **JULIO CESAR CZARNESKI** e s/m **RAFAELA CRUZ ALVES CZARNESKI**, já qualificados, não purgaram a mora em que se achava constituídos no prazo de 15 dias; fica pela presente consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, para que ofereça-o em públicos leilões. Emitida a DOI. ITBI nº 892/2025 em 06/05/2025 R\$ 14.780,00. FUNREJUS nº 14000000011656148-9 em 22/05/2025 R\$ 1.478,00. CB:- R\$ 597,21 VRC 2.156,00 - Selo R\$ 8,00 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$

- segue na ficha 2 -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA - PR
Rua Major Sezino Pereira de Souza nº 506, CEP 83702-270
JOSÉ AUGUSTO ALVES PINTO - Oficial Titular Vitalício
ANDRÉA TEMPSKI ALVES PINTO - Escrevente Substituta Legal
GRAYCIELLE S. P. SALMAZO FANEGO - Escrevente Substituta
KETLIN DAYANE ANDRADE MACEDO - Escrevente Indicada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO a pedido verbal de parte interessada, que revendo os arquivos existentes neste Cartório, deles, no Livro nº 02 de Registro Geral, verifiquei constar a seguinte Matrícula:

CNM 080754.2.0056737-29
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA:-56.737/2
739.000,00. Selo Digital SFRI2.P566v.Fv4FG-zpLJu.FN67q. O referido é verdade e dou fé.
Araucária, 09/06/2025. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº **56.737**, constante do Livro nº 02 de Registro Geral desta Serventia, CNM: 080754.2.0056737-29, sendo seu conteúdo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel.

O referido é verdade e dou fé.
Araucária/PR, 10 de junho de 2025.

CB:- Emolumentos R\$ Nihil.

