Valide aqui
este documento

TOLEDO, PR **30/08/2021**

MATRÍCULA **24.166** | FOLHA **1**

2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TOLEDO - PARANÁ
MAURO JOÃO MATTÉ - REGISTRADOR
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

(PROTOCOLO Nº 71.610 de 02/08/2021).
IMÓVEL: UNIDADE RESIDENCIAL Nº 01, do Condomínio "**RESIDENCIAL CALAÇA PM BERTICELLI**", com frente para a Rua Pierina Marcon Berticelli nº 602, pela qual tem acesso independente, sendo a unidade da esquerda de quem desta rua olhar o residencial, situada no *Bairro Jardim Pancera* , nesta Cidade e Comarca de **Toledo-PR**. Possui **área total** construída de **102,88m²** (cento e dois metros e oitenta e oito decímetros quadrados), ocupando no terreno a área de 102,88 m², sendo-lhe reservada a área de 77,12m² de terreno para utilização exclusiva para jardim e quintal localizada na frente e fundos da unidade e para poço de iluminação localizada entre a unidade, perfazendo-lhe uma área total de terreno de 180,00m² e correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas partes comuns de 0,500, confrontando-se: Ao Norte: com o Lote Urbano nº 78; Ao Leste: com a Unidade Residencial nº 02; Ao Sul: com a Rua Pierina Marcon Berticelli; Ao Oeste: com o Lote Urbano nº 370. Construída sobre o Lote Urbano nº 358, da Quadra nº 127, do Loteamento Recanto das Hortênsias, com a área de 360,00m², com as seguintes confrontações: Norte: 12,00 metros, com o Lote Urbano nº 78; Leste: 30,00 metros, com o Lote Urbano nº 346; Sul: 12,00 metros, com a Rua Pierina Marcon Berticelli; Oeste: 30,00 metros, com o Lote Urbano nº 370.
OBS.: *a) Convenção de Condomínio dispensada nos termos do art.62, caput, da Lei 13.465/2017; b) a Unidade possui 01 (uma) vaga de garagem coberta para veículo de médio porte, embutida na unidade conforme planta do projeto arquitetônico do condomínio .*
Cadastro Municipal: 74.773.
PROPRIETÁRIA: **CONSTRUTORA CALAÇA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 23.495.951/0001-84, com sede na Rua Independência, 2107, Sala 01, Centro, Toledo-PR.
ORIGEM: R.1 da Matrícula nº 18.193, Livro 02, deste Serviço.
Recolhido o Funrejus-25% sobre os emolumentos: R$1,63 . Emolumentos: 30 VRC (R$6,51). Selo: Gratuito. ISS: R$0,33. Fundep: R$0,33. SELO DIGITAL Nº 1199r.aODlu.TpN68-hggf0.4iSdN. Registrador (Mauro João Matté):

CANCELADO

AV.1-24.166 - Toledo, 30 de agosto de 2021 (PROTOCOLO Nº 71.610 de 02/08/2021) - **Alienação Fiduciária**. Conforme R.2 da Matrícula nº 18.193, deste Serviço, de 29/05/2020 (prenot.67.447), e em virtude da instituição e especificação do Condomínio "Residencial Calaça PM Berticelli" registrada sob o R.5 da referida Matrícula, fica averbado que a Unidade Residencial nº 01, objeto desta Matrícula, encontra-se **alienada**, em caráter fiduciário, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, pelo Contrato Particular e Confissão de Dívida e Alienação Fiduciária para Substituição de Garantia, com caráter de escritura pública, firmado em 19.05.2020, na Cidade de Londrina-PR. Devedora/Fiduciante: CONSTRUTORA CALAÇA LTDA. Credora Fiduciária: **BR CONSÓRCIOS ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, CNPJ 14.723.388/0001-63, sociedade empresária com sede na Avenida Higienópolis, 2400, na Cidade de Londrina-PR. ***GARANTIA: Alienação Fiduciária*** do imóvel objeto desta Matrícula, em garantia do pagamento da dívida confessada no contrato e das obrigações assumidas perante o grupo e cota de consórcio nº S2008/011.00. Valor da Dívida: R$ 146.744,22 (cento e quarenta e seis mil, setecentos e quarenta e quatro reais e vinte e dois centavos), correspondente a 74 parcelas mensais, no valor de R$1.983,03, vencendo-se a próxima em 16.06.2020 e as demais em iguais dias subsequentes, ficando o vencimento final para 16.07.2026, reajustáveis anualmente pelo INCC - Índice Nacional da Construção Civil. Em caso de mora, as parcelas sofrerão acréscimo de juros de 1% ao mês e multa contratual de 2%. A carência do §2º, do art.26, da Lei 9.514/97 é de 60 dias. Valor do imóvel para fins de leilão público: R$250.000,00. *FUNREJUS: não incidente (item 13 da Instrução Normativa nº 02, de 04.08.1999, do Conselho Diretor do FUNREJUS) . OBS.: Autorização para instituição de condomínio firmada pela credora fiduciária BR Consórcios Administradora de*

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4S2G2-QSYHM-NXULF-H9M93

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta aripar.org/e-validador o CNS: **08.022-6**
e o código de verificação do documento: **VR67LXUB**
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

Consórcios Ltda, arquivada com o processo de Instituição e Especificação de Condomínio Edilício Urbano Simples do "Residencial Calaça PM Berticelli", neste Serviço. Arquivado: Oficio nº 174/2021, emitido por esta Serventia. *Recolhido o Funrejus-25% sobre os emolumentos: R$3,25 .* Emolumentos: 60 VRC (R$13,02). Selo: Gratuito. ISS: R$0,6500. Fundep: R$0,6500. SELO DIGITAL Nº 1199r.aODlu.Wpz68-hguF0.4iSdb. Registrador (Mauro João Matté):

AV.2-24.166 - Toledo, 30 de agosto de 2021 (PROTOCOLO Nº 71.610 de 02/08/2021) - **Cancelamento de alienação fiduciária e reversão da propriedade**. Conforme Anuência firmada em 03.08.2021, na Cidade de Londrina-PR, pela credora fiduciária BR Consórcios Administradora de Consórcios Ltda, contendo autorização e solicitação expressa de abertura de matrícula individualizada da Unidade Residencial nº 01 do Condomínio "Residencial Calaça PM Berticelli", sem o ônus da alienação fiduciária, fica CANCELADA a Alienação Fiduciária objeto da **AV.1** desta Matrícula, originariamente registrada na Matrícula nº 18.193, revertendo-se a propriedade plena deste imóvel em favor de CONSTRUTORA CALAÇA LTDA. FUNREJUS: não incidente (item 13 da Instrução Normativa nº 02/1999, do Conselho Diretor do FUNREJUS).Emolumentos: 630,00 VRC (R$136,71). Selo: R$5,25. ISS: R$6,8355. Fundep: R$6,8355. SELO DIGITAL Nº 1199L. aODfu.Wpb68-hgI57.7iSdF. Registrador (Mauro João Matté):

R.3-24.166 - Toledo, 14 de outubro de 2021. (PROTOCOLO Nº 72.284 de 29/09/2021) - **Venda**. Instrumento Particular com eficácia de Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 0010268224, págs.1 a 21, datado de 14/09/2021, São Paulo-SP. PERCENTUAL: 100%. TRANSMITENTE: CONSTRUTORA CALAÇA LTDA. ADQUIRENTES/CONDÔMINOS: **1) 50%** para **CAROLINA CASSANELLI PRZYBYLSKI**, brasileira, solteira, maior, não convivente em união estável, analista de PDI, residente e domiciliada na Rua Bento Munhoz da Rocha Neto, 2322, Apto.13, Jardim La Salle, nesta Cidade de Toledo-PR, RG 7.503.641-8-SESP/PR, CPF 060.077.469-41; e **2) 50%** para **BRUNO ROSSET VIEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, não convivente em união estável, pesquisador II, residente e domiciliado na Rua Bento Munhoz da Rocha Neto, 2322, Apto.13, Jardim La Salle, nesta Cidade de Toledo-PR, RG 5769463-SSP/GO, CPF 055.483.169-40. PREÇO: R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Base de cálculo do ITBI: R$350.000,00. *Foram mencionados no contrato os documentos e declarações exigidos por lei, inclusive de que a presente venda e compra: a) é a primeira financiada no âmbito do SFH; b) não foi intermediada por corretor(a) de imóveis .* Documentos digitalizados: Guia ITBI nº 28252871, no valor de R$3.519,32, quitada; e CND/Municipal válida até 28/10/2021. **Arquivado**: CPEND/Conjunta RFB/PGFN válida até 06/02/2022 (abrange contribuições sociais); e comprovante de recolhimento do FUNREJUS (Extrato da Guia nº 14000000007392627-8, no valor de R$700,00, paga em 13.10.2021). *Consulta CNIB negativa, arquivada no banco de dados eletrônico .* EMITIDA A DOI. Emolumentos: 2.156 VRC (R$467,85), redução 50% conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73. Selo: R$5,25. ISS: R$23,39. Fundep: R$23,39. SELO DIGITAL Nº 1199V.N6qP8.4o7Ye-JdzVx.MIMG9. Registrador (Mauro João Matté):

R.4-24.166 - Toledo, 14 de outubro de 2021. (PROTOCOLO Nº 72.284 de 29/09/2021) - **Alienação Fiduciária**. Instrumento Particular mencionado no R.3. **Devedores/Fiduciantes**: CAROLINA CASSANELLI PRZYBYLSKI; e BRUNO ROSSET VIEIRA. **Credor/Fiduciário**: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo-SP, CEP 04543-011. **GARANTIA**: ***Alienação Fiduciária*** do imóvel desta Matrícula, nos termos e para os efeitos do artigo 22 e seguintes da Lei 9.514/97, para garantia de todas as obrigações contidas no instrumento. Valor destinado ao pagamento da aquisição do imóvel objeto desta Matrícula: R$350.000,00, sendo: R$252.000,00 de recursos do financiamento; R$29.809,38 de recursos próprios; R$44.420,95 de recursos do FGTS para o CPF 055.483.169-40; e R$23.769,67 de recursos do FGTS para o CPF 060.077.469-41. Valores a financiar para o pagamento de despesas: R$17.500,00. Valor total do financiamento: R$ 269.500,00 (duzentos e sessenta e nove mil e

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4S2G2-QSYHM-NXULF-H9M93

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta aripar.org/e-validador o CNS: 08.022-6
e o código de verificação do documento: VR67LXUB
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

quinhentos reais). Valor do imóvel (avaliação e venda em público leilão): R$355.000,00. Condições do Financiamento: Enquadramento: SFH. Vencimento: 14/09/2056. Prazo de amortização: 420 meses. Data de vencimento da primeira prestação: 14/10/2021. Custo Efetivo Total - CET (anual): 8,71%. Taxa de Juros sem Bonificação: anual - 9,9900% efetiva e 9,5598% nominal; mensal - 0,7967% efetiva e 0,7967% nominal. Taxa de Juros Bonificada: anual - 7,9900% efetiva e 7,7115% nominal; mensal - 0,6426% efetiva e 0,6426% nominal. Encargo Mensal (valores dos componentes na data de assinatura do contrato): prestação (amortização R$641,67 + juros R$1.731,88) - R$2.373,55; prêmio mensal de seguro por Morte e Invalidez Permanente - R$56,46; prêmio mensal de seguro por Danos Físicos no Imóvel - R$17,75; tarifa de serviços administrativos (TSA) - R$25,00; Valor Total - R$2.472,76. *A carência do §2º, do art.26 da Lei 9.514/97 é de 30 dias*. FUNREJUS: não incidente (item 13 da Instrução Normativa nº 02, de 04.08.1999, do Conselho Diretor do FUNREJUS). **Arquivado**: CNDs/Conjunta RFB/PGFN válidas até 02/04/2022 (abrangem contribuições sociais). *Consulta CNIB negativa, arquivada no banco de dados eletrônico*. Emolumentos: 1.078 VRC (R$233,93), redução 50% conforme artigo 290 da Lei nº 6.015/73. Selo: R$5,25. ISS: R$11,70. Fundep: R$11,70. SELO DIGITAL Nº 1199V.N6qP8. 4oCYe-JdoKt.MIMGu. Registrador (Mauro João Matté):

AV.5-24.166 - Toledo, 15 de julho de 2025 (PROTOCOLO Nº 83.100 de 25/10/2024) - **Consolidação da Propriedade Resolúvel com Restrição de Disponibilidade**. Requerimento firmado em 24/06/2025, na Cidade de Porto Alegre-RS, por Banco Santander (Brasil) S/A, nos termos do artigo 26, da Lei nº 9.514/97. TRANSMITENTES: CAROLINA CASSANELLI PRZYBYLSKI; e BRUNO ROSSET VIEIRA, devedores de que trata o R.4. ADQUIRENTE: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, credor de que trata o R.4. OBJETO: Consolidação da propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula em favor do Banco Santander (Brasil) S/A, para os fins do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, tendo em vista que os devedores, devidamente intimados, não purgaram a mora no prazo legal (conforme procedimento de intimação iniciado por requerimento datado de 18/10/2024, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 83.100, em 25/10/2024). Base de cálculo do ITBI: R$402.850,74, conforme Guia nº 40466638, no valor de R$8.057,01, paga em 23/06/2025. Arquivado: comprovante de recolhimento do FUNREJUS (Guia do Funrejus nº 14000000011848498-8, no valor de R$805,70, paga em 14/07/2025). EMITIDA A DOI. **Observação**: sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, ou seja, o proprietário Banco Santander (Brasil) S/A somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. *Consulta CNIB negativa, arquivada no banco de dados eletrônico*. Emolumentos: 2.156,00 VRC (R$597,21), conforme art.4º da IN nº 03/2019 da CGJPR. Selo: R$8,00. ISS: R$29,86. Fundep: R$29,86. SELO DIGITAL Nº SFRI2.r5Juv.shsc5-QZX9O.1199q. Escrevente Substituta (Giovana Finkler):

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4S2G2-QSYHM-NXULF-H9M93

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta aripar.org/e-validador o CNS: 08.022-6
e o código de verificação do documento: VR67LXUB
Consulta disponível por 30 dias

Valide aqui
este documento

2º Serviço de Registro de Imóveis de Toledo-Paraná
Oficial Titular: Mauro João Matté
Rua Independência, 1880, Centro, CEP 85902-015

Certidão de Inteiro Teor até R/AV.5

Certifico, nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015/73, que a presente é reprodução fiel da Matrícula nº 24.166, datada de 30 de agosto de 2021, e servirá como Certidão de Inteiro Teor.

Emolumentos: CERTIDÃO DE REGISTRO R$0,00; SELO (FUNARPEN) R$0,00; BUSCA(S) R$0,00; FUNREJUS R$0,00; FUNDEP R$0,00; ISS R$0,00; TOTAL R$0,00.

O referido é verdade e dou fé.

Toledo-PR, 15 de julho de 2025.

Assinada digitalmente

F U N A R P E N
SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.PJuYP.Ftjyu
v3zeW.1199q
https://selo.funarpen.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4S2G2-QSYHM-NXULF-H9M93

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta aripar.org/e-validador o CNS: **08.022-6**
e o código de verificação do documento: **VR67LXUB**
Consulta disponível por 30 dias