



Valide aqui
este documento

Livro nº 2 Registro Geral

MATRÍCULA
33.759

FOLHA
1

080390.2.0033759-81

2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

Evandro Carlos Gomes
Ag. Delegado

Helton Luiz B. Machado
Escrivente

Data:- 18/02/2021-

Identificação do Imóvel:- Consta do Lote 25 da Quadra 2, do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VISTA DO VALE", situado na Rua David Alves de Goes, 955, Bairro Boqueirão, neste Município de Guarapuava-PR, terreno de frente para a Rua Interna 3, sendo o vigésimo lote a esquerda de quem da Rua Interna 01 entra na referida rua; com as seguintes medidas: 7,00 m. de frente, 7,00 m. de fundos, 18,00 m. na lateral esquerda e 18,00 m. na lateral direita; possuindo a área privativa e terreno de uso exclusivo de 126,0000 m², área comum de 87,0050 m², sendo 0,8829 m² de área edificada correspondente guarita e lazer e 86,1221 de área comum descoberta; cabendo-lhe a fração ideal de solo e partes comuns de 0,007806116 e quota de terreno de 213,0050 m². Cujo terreno mede em sua totalidade 27.286,93 m² objeto da Matrícula nº.30.761-Lº.02. **Título de Domínio:-** Instituição de Condomínio registrada sob nº.5-Matrícula nº.30.761-Lº.02 e Convenção de Condomínio registrada sob nº.23.161-Lº.03. **Proprietária:-** SEIVAL - INVESTIMENTO, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº.23.349.540/0001-80, com sede na Rua Capitão Rocha, 910, sala 2, Trianon, Guarapuava-PR. Selo Funarpen: 0185315AMAA0000000017721F. Emolumentos: R\$.3,26=(VRC 15,00), FADEP: R\$.0,16, ISS: R\$.0,10, FUNREJUS: R\$.0,82 - emolumentos reduzidos conforme o Artº.42 da Lei nº.11.977/09. **Dou fé.** *[Assinatura]* **Escrivente.**

R.1-Mat.33.759-Prot.104.860-01/06/2022- Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Distrital de Boqueirão, desta Comarca de Guarapuava-PR, em seu Lº.398-N, fls.390/394, aos 12/05/2022, o Sr. **BRUNO HECKLER RAMOS**, empresário, nascido em 29/05/1991, filho de João Batista Ramos e Roselei Heckler Pacheco, portador da C.N.H. nº.04793455043/DETRAN/PR, na qual consta a C.I./R.G. nº.11.017.001-7 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº.086.053.119-83 e sua esposa **MARCIA VELINSKI HECKLER**, gerente, nascida em 18/01/1991, filha de Pedro Velinski e Natalia Velinski, portadora da C.N.H. nº.06626176489/DETRAN/PR, na qual consta a C.I./R.G. nº.10.466.003-7 SSP-PR, inscrita no CPF sob nº.082.345.509-26, brasileiros, maiores e capazes, casados sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6515/77, com convenção antenupcial registrada sob nº.14.624-Lº.03 do 3º Serviço de Registro de Imóveis desta Comarca de Guarapuava-PR, residentes e domiciliados à Rua Mamoré, 421, Bairro Alphaville Graciosa, Pinhais-PR, adquiriram de **SEIVAL - INVESTIMENTO, PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº.23.349.540/0001-80, com sede à Rua Capitão Rocha, 910, sala 2, Bairro Trianon, Guarapuava-PR, neste ato representada por seu administrador, **LUCIANO CHIOTT**, brasileiro, casado, comerciante, portador da C.N.H. nº.02144205960/DETRAN/PR, na qual consta a C.I. nº.6.723.726-9 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº.022.898.789-01, residente e domiciliado à Rua Senador Pinheiro Machado, 1455,

Segue verso

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WB26W-KPUP4-HTZRL-S7X5X>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

33.759

FOLHA

1

VERSO

080390.2.0033759-81

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WB26W-KPUP4-HTZRL-S7X5X>

apartamento 501, Centro, Guarapuava-PR e por seu administrador, JOÃO VICENTE CONRADO FILHO, brasileiro, casado, gestor imobiliário, portador da C.N.H. nº.02223809855 DETRAN/SC, na qual consta a C.I./R.G. nº.1.816.827-8 SSP-PR, inscrito no CPF sob nº.435.163.359-04, residente e domiciliado à Rua Sete de Setembro, 2394, Centro, Laranjeiras do Sul-PR, o imóvel anteriormente descrito e matriculado, pela importância de R\$.64.900,00, pagos na forma e condições constantes na respectiva escritura. Condições do Contrato:- Como se Contém. Consta na escritura ter sido apresentada a Certidão Simplificada da Junta Comercial do Paraná; Controle Municipal nº.8382170010; que a vendedora de conformidade com o Inciso I, Artº.17, da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº.1751 de 02/10/2014, e do Parágrafo 9º, do Artº.684 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, declara que explora exclusivamente atividade de loteamento e incorporação de imóveis próprios, compra venda e locação de imóveis próprios, outras sociedades de participação, exceto Holding, e que o imóvel objeto desta negociação faz parte dos lançamentos contábeis como integrante do seu ativo circulante e também por nunca ter integrado o seu ativo permanente, estando portanto dispensada da apresentação de CND ou outra comprovação de regularidade perante a Fazenda Nacional; que para fins do disposto no Parágrafo Único do Art. 4º da Lei 4.591 de 16/12/1964, modificada pela Lei 7.182, de 27/03/1984, o imóvel objeto da presente escritura encontra-se quites com todas as taxas e demais encargos condominiais, consoante disposto no Parágrafo 13º, Artigo 684 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná; que os Compradores declaram terem conhecimento e estarem cientes da não obrigatoriedade da apresentação, por este ato, das certidões em nome da Vendedora de feitos ajuizados da Justiça Federal, Justiça Estadual e Justiça do Trabalho, 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 e que as partes contratantes declaram ainda, para fins e efeitos da Lei Estadual (PR) nº.19.428 de 15/03/2018, publicada no DOE/PR em 04/04/2018, que a presente negociação não teve a intermediação de Corretor de Imóveis. Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI. Apresentou a Certidão Negativa de Débitos do Imóvel nº.29634/2022, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade de Guarapuava-PR, aos 04/05/2022. Foi consultada a CNIB, Códigos “hash”: b0ac.db09.d68c.0b3e.9162.b6e1.4880.e955.62e6.1ce2; 1988.39c7.cc8b.95a7.85fd.a1d5.8c32.5191.7cd9.4ec4 e c32e.37a8.128d.ce7c.6ab6.aef9.f472.b4b1.a868.b24d, aos 03/06/2022. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR nº.1345, no valor de R\$.1.990,00, aos 11/05/2022, referente à avaliação no valor de R\$.99.500,00 e FUNREJUS guia nº.1400000008060713-1, no valor de R\$.199,00, aos 11/05/2022. Selo Funarpen: F531V.h7qPY.wJJJa2-sRDA7.TRD4j. Emolumentos: R\$.1.060,75= (VRC 4.312,00), Prenotação: R\$.2,46=(VRC 10,00), Arquivamento: R\$.1,72=(VRC 7,00), FUNDEP: R\$.53,25, ISS: R\$.42,60, Selo: R\$.5,95. Em 06/06/2022. *Dou fé.*
Escrevente.

R.2-Mat.33.759-Prot.108.058-30/01/2023- Nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda, Consórcio Imobiliário, Confissão de Dívida, Constituição de Alienação Fiduciária de

Segue folha nº 2

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

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

Livro nº 2 Registro Geral

2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

080390.2.0033759-81

MATRÍCULA

33.759

FOLHA

2

Evandro Carlos Gomes
Ag. Delegado

Helton Luiz B. Machado
Escrivente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WB26W-KPUP4-HTZRL-S7X5X>

Imóvel em Garantia e Outras Avenças, datado de Santana de Parnaíba-SP, 10/11/2022, com caráter de escritura pública, legalmente autorizado, na forma prevista nos Artigos nºs.38 e 23 da Lei 9.514/97 de 20/11/1997 e Artigo 45 da Lei 11.795/08 de 08/10/2008, seguidos das alterações da Lei 13.465/2017 de 11/07/2017 e das disposições legais aplicáveis à espécie, **GIULIANA MARTINELLI PACHECO**, brasileira, solteira, maior, não convivente em união estável, empresária, nascida em 16/12/1985, filha de Laureci José Pacheco e Gianna Elise Martinelli Pacheco, portadora da C.I./R.G. nº.9.510.243-3 SESP-PR, inscrita no CPF sob nº.049.223.069-27, residente e domiciliada na Rua Marechal Floriano Peixoto, 1670, Centro, Guarapuava-PR, adquiriu de **BRUNO HECKLER RAMOS**, portador da C.I. nº.11017001-7 SESP-PR, inscrito no CPF sob nº.086.053.119-83, dados extraídos da C.N.H. nº.04793455043 DETRAN/PR e cônjuge **MARCIA VELINSKI HECKLER**, portadora da C.I./R.G. nº.10.466.003-7 SESP-PR, inscrita no CPF sob nº.082.345.509-26, brasileiros, empresários, casados sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Mamore, 421, Alphaville Graciosa, Pinhais-PR, o imóvel anteriormente descrito e matriculado, pela importância de R\$.92.000,00, pagos da seguinte forma:- R\$.16.119,33 com recursos próprios da Compradora, anteriormente, em moeda corrente do país através de Transferência Eletrônica Disponível e R\$.75.880,67, pagos através de Transferência Eletrônica Disponível - TED. Consta no instrumento Inscrição Municipal nº.838217001; que os vendedores declaram sob as penas da Lei que não estão incursos nas restrições da legislação pertinente ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS; declaram que até o presente momento inexistem em seus nomes, referentemente ao imóvel, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial; que as partes declaram que a transação comercial resultante do contrato firmado, não foi intermediada por corretor de imóveis e declaram que dispensam a apresentação dos documentos enumerados na Lei 7.433/1985 e seu Decreto 93.240/1986, inclusive as certidões fiscais e de feitos ajuizados. Será emitida a Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI. Foi consultado a CNIB, Códigos "hash": c687.4ad8.0964.2c25.5582.03ec.705a.5eee.ebc7.5f99, 9e3a.19bb.353b.a3d0.0e08.e411.703c.11dd.c2f8.cc74 e 30b8.cb73.3f30.f6fd.a7ac.7ff0.067d.7d93.c7d1.48dd, aos 01/02/2023. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR nº.42, no valor de R\$.1.840,00, aos 10/01/2023, referente à avaliação no valor de R\$.92.000,00 e FUNREJUS guia nº. 14000000008920906-6, no valor de R\$.184,00, ao 01/02/2023. Selo Funarpen: F531V.s4qPH.49Hio-JPaKM.ejQpk. Emolumentos: R\$.1.060,75=(VRC 4.312,00), Prenotação: R\$.2,46=(VRC 10,00), Arquivamento: R\$.1,72=(VRC 7,00), FUNDEP: R\$.53,25, ISS: R\$.42,60. Em 07/02/2023. *Dou fé.* *Escrevente.*

R.3-Mat.33.759-Prot.108.058-30/01/2023- Nos termos do Instrumento, registrado sob nº.2, em que são partes, como COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE, **GIULIANA MARTINELLI PACHECO**, anteriormente qualificada e identificada e como

Segue verso

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

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

33.759

FOLHA

2

VERSO

080390.2.0033759-81

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WB26W-KPUP4-HTZRL-S7X5X>

ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº.58.113.812/0001-23, com sede na Alameda Europa, 150, Tamboré, Santana do Parnaíba-SP, neste ato representada por seu procurador, **EDUARDO JOSE VALDERRAMA**, brasileiro, casado, advogado, portador da C.I./R.G. nº.27.402.444-5 SSP-SP, inscrito no CPF sob nº.296.120.058-00, OAB/SP nº.259.658, residente e domiciliado em São Paulo-SP, com endereço comercial na Alameda Europa, 150, Polo Industrial, Tamboré, Santana de Parnaíba-SP. Que, a **COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE** é titular da Cota de Consórcio, a seguir descrita:- a) Contrato de Adesão ao Grupo de Consórcio de Bem Imóvel de nº.0005839225; b) Grupo nº.00782; c) Cota nº.0741; d) Contemplado através de LANCE; e) Data da contemplação 30/06/2022; f) Valor do Crédito na data da contemplação R\$.100.000,00; g) Valor do crédito a pagar R\$.75.880,67. h) Valor do crédito acrescido dos rendimentos financeiros na forma do § 1º - Artigo 24 - Lei 11.795/08 R\$.102.620,67; i) Quantias deduzidas do crédito - (LANCE EMBUTIDO) R\$.25.000,00; j) Quantias deduzidas do crédito (PAGAMENTO ANTECIPADO) R\$.0,00; k) Quantias deduzidas do crédito (LANCE FGTS) R\$.0,00; l) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE CADASTRO) R\$.1.000,00; m) Quantias deduzidas do crédito (TAXA DE AVALIAÇÃO) R\$.740,00; n) Saldo devedor R\$.82.764,46; o) % percentual que falta amortizar 74,1532%; p) % pago amortizado 25,8468%; q) Total de parcelas pagas 002; r) Total de parcelas a pagar 064; s) Taxa de Administração 14,0000%; t) Taxa de Adesão 0,0000%; u) Fundo de Reserva 2,0000%; v) Valor da próxima parcela R\$.1.293,20; w) Data do próximo vencimento 25/11/2022. Em garantia da dívida reconhecida e confessada, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais e legais, pecuniárias ou não, a **COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE TRANSFERE** à **ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA** o domínio resolúvel e a posse indireta do imóvel anteriormente descrito e matriculado, constituindo-se a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**. A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do capital financiado, seu reajuste e respectivos encargos, e permanecerá íntegra até que a **COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE** cumpra todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. Mediante o registro do instrumento ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da **ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se a **COMPRADORA/DEVEDORA FIDUCIANTE** possuidora direta e a **ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA**, possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R\$.84.000,00. Demais condições constantes no instrumento ora registrado com uma via aqui arquivada. Selo Funarpen: F531J.pmqPX.KVTsI-Ac8Rr.ejW8k. Emolumentos: S/C - nos termos do Artº 45, da Lei nº.11.795/2008 c/c Instrução Normativa nº.13/2017 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná. Em 07/02/2023. *Dou fé.* *Escrevente.*

Segue folha nº 3

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



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

Livro nº 2 Registro Geral

2º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS - GUARAPUAVA - PR

080390.2.0033759-81

MATRÍCULA

33.759

FOLHA

3

Evandro Carlos Gomes
Ag. Delegado

Helton Luiz B. Machado
Escrevente

Av.4-Mat.33.759-Prot.108.058-30/01/2023- RESTRIÇÕES - Em conformidade com o disposto no artigo 5º, parágrafo 5º, da Lei Federal nº.11.795/08, os bens e direitos adquiridos pela ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA, em nome do grupo de consórcio, inclusive os decorrentes de garantia, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o seu patrimônio, observado que: não integram o ativo da Administradora; não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; não compõem o elenco de bens e direitos da ADMINISTRADORA/ CREDORA FIDUCIÁRIA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; não podem ser dados em garantia de débito da ADMINISTRADORA/CREDORA FIDUCIÁRIA. Selo Funarpen: F531J.pmqPX.KVhsI-AcFp2.ejW8v. Emolumentos: S/C - nos termos do Artº.45, da Lei nº.11.795/2008 c/c Instrução Normativa nº.13/2017 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná. Em 07/02/2023. *Dou fê.* *Escrevente.*

Av.5-Mat.33.759-Prot.127.182-14/09/2026- CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - Atendendo o contido no requerimento datado de Brasília-DF, 08/09/2026, na conformidade com o disposto no § 7º do Artº.26, da Lei nº.9.514/1997, a propriedade do imóvel desta matrícula, com CEP: 85023-350, no valor de R\$.105.000,00, fica **CONSOLIDADA** em nome da Credora Fiduciária, **EMBRACON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA**, já qualificada e identificada na matrícula, neste ato representada por seu procurador, Aureo Oliveira Neto, OAB/DF nº.21.603 e CPF nº.038.356.836-67, que instruiu o seu pedido com a certidão de que a Devedora, **GIULIANA MARTINELLI PACHECO**, também já qualificada e identificada na matrícula, não atendeu a intimação para pagar a dívida objeto do R.3 e Av.4; *sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do Artº.27, da Lei nº.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": ezad66w7tp e 8zpstsjtb4, aos 14/09/2026. Pagou o imposto de transmissão inter vivos devido, via da GR nº.2727/2026, no valor de R\$.2.100,00, aos 03/09/2026, referente à avaliação no valor de R\$.105.000,00, contendo cadastro nº.838217001 e FUNREJUS guia nº.14000000013306992-9, no valor de R\$.210,00, aos 16/09/2026. (Documentos aqui arquivados). **SELO DE FISCALIZAÇÃO:** SFRI2.E57pv.NWfmm-u5bZA.F531p. Emolumentos: M/C.R\$.597,21=(VRC 2.155,99), FUNDEP: R\$.29,86, ISS: R\$.23,89, Selo: R\$.8,00 - emolumentos reduzidos conforme Artº.4º da Instrução Normativa nº.03/2019 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná. Em 16/09/2026. *Dou fê.* *Débora Kraus dos Santos - Escrevente*

Seu verso

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

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WB26W-KPUP4-HTZRL-S7X5X>

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA
33.759

FOLHA
3

VERSO

080390.2.0033759-81

Substituta Legal.

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
GUARAPUAVA-PR**

ua: Senador Pinheiro Machado, 2463 – Centro – Guarapuava-PR -
Telefone – (42) 3035-3600/3623-9751

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA

Confere com o documento original arquivado. Dou fé.
16 de setembro de 2026

Documento Assinado por: Débora Kraus dos Santos
Escrevente Substituta Legal

CUSTAS

Emolumentos: R\$ 0,00. **FUNREJUS:** R\$ 0,00.. **FUNDEP:**
R\$ 0,00. **ISS:** R\$ 0,00. **Selo:** R\$ 0,00. **Total:** R\$ 0,00.

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização
SFR11.EJPpP.NWjnm-
e59eA.F531p

Consulte os dados do selo em
consulta.funarpen.com.br



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WB26W-KPUP4-HTZRL-S7X5X>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

