



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-47.127/1
22 de Abril de 2015.

Imóvel:- O Apartamento nº 04 (quatro), do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DAS FLORES, localizado no 1º Pavimento, com acesso pela Rua das Flores nº 1.028, desta Cidade, com a área construída de uso exclusivo de 72,91m², com a área construída de uso exclusivo de 25,00m² destinada a garagem, com área construída de uso comum de 8,62m², sendo: 3,78m² no pavimento térreo, 2,37 no 1º pavimento e 2,47m² no 2º pavimento, com a área não construída de uso comum de 25,33m² destinada a jardim e quintal, com fração ideal do solo de 14,41%, no lote de terreno urbano sob nº 01 (um) da quadra 17 (dezessete), da Planta JARDIM DONA DILMA, desta Cidade, com área de 544,00m² (quinhentos e quarenta e quatro metros quadrados), confrontando-se: pela frente em 27,00 metros para o prolongamento da Rua nº 3 da Vila São Francisco II; pelo lado direito em 32,00 metros com o lote 02; pelo lado esquerdo em 37,73 metros para a Rua das Flores; e, finalmente pelos fundos em 7,00 metros com o lote 10.

Proprietária:- ADI – ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA ME, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 00.476.001/0001-07, com sede à Rua Santo Inácio de Loyola nº 61, Guabirota, Curitiba-PR.

Registro Anterior:- R-4-23.124 em 07/07/2011 do Livro nº 2 de Registro Geral, deste Registro. O referido é verdade e dou fé. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Oficial Substituta, a digitei e subscrevi:

R-1-47.127 Data: 21/07/2017 Prot. 122.488 – COMPRA E VENDA – Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH – Sistema Financeiro da Habitação, firmado em Curitiba-PR à 18/07/2017; ADI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA - ME, já qualificada, neste ato representada por LUCIANO STORELLI, CPF 034.101.059-64, vendeu o imóvel desta matrícula a: RODRIGO RAMALHO, brasileiro, solteiro, proprietário de estabelecimento comercial, identidade 3.549.509-6-PR, CPF 037.317.559-04, residente e domiciliado à Av. Manoel Ribas, 419, Ap. 04, Mercês, Curitiba-PR, pelo valor de R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais), pagos da seguinte forma: R\$ 65.800,00 (sessenta e cinco mil e oitocentos reais) através de recursos próprios e R\$ 263.200,00 (duzentos e sessenta e três mil e duzentos reais) através de financiamento concedido pela CAIXA. Emitida a DOI. ITBI nº 1206/2017 em 21/07/2017 R\$ 6.580,00. FUNREJUS nº 14000000002795506-6 em 04/08/2017 R\$ 658,00. CB:- R\$ 392,39 VRC 2.156 - Pren. R\$ 1,82 VRC 10,00 - Arq. R\$ 1,27 VRC 7,00 - Buscas R\$ 4,37 VRC 24,00 - Selo R\$ 4,40 - ISS 5% - Base de Cálculo R\$ 329.000,00. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 09/08/2017. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

- segue no verso -

CNM 080754.2.0047127-50

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

REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM 080754.2.0047127-50

onr

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

MATRICULA:-47.127

R-2-47.127 Data: 21/07/2017 Prot. 122.488 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – Nos termos do mesmo Contrato citado no R-1-47.127 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 a Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, CNPJ 00.360.305/0001-04, com escopo de garantia do financiamento por esta concedido ao Devedor Fiduciante: RODRIGO RAMALHO, já qualificado, no valor de R\$ 263.200,00 (duzentos e sessenta e três mil e duzentos reais); as amortizações do financiamento serão feitas por meio de encargos mensais e sucessivos, os quais são compostos pela parcela de amortização e juros, calculada pelo Sistema de Amortização SAC, da Taxa de Administração, se houver, vencendo-se a primeira em 18/08/2017, com prazo de amortização de 180 (cento e oitenta) meses, taxa anual de juros nominal de 10,4815% e efetiva de 11,00% e taxa anual de juros nominal reduzida de 10,2541% e efetiva reduzida de 10,7500%. Por força da Lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o Devedor Fiduciante possuidor direto e a Credora Fiduciária possuidora indireta. 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\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais). O Devedor aliena à Credora o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste Contrato abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Com demais condições constantes do referido contrato, devidamente arquivado neste Cartório. CB:- R\$ 196,19 VRC 1.078 - ISS 5% - Base de Cálculo R\$ 263.200,00. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 09/08/2017. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

AV-3-47.127 Data: 21/07/2017 Prot. 122.488 – CÉDULA DE CREDITO IMOBILIÁRIO – Nos termos da Cédula de Crédito Imobiliário, firmada em Araucária-PR, à 18/07/2017, a Credora e Custodiante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, emitiu a Cédula de Crédito Imobiliário nº 1.4444.1023323-7, Série 0717, lastreada no Crédito com valor de R\$ 263.200,00 (duzentos e sessenta e três mil e duzentos reais), vencível em 180 meses, com início em 18/08/2017, tendo como garantia a Alienação Fiduciária do imóvel da Matrícula nº 47.127, registrada sob R-2-47.127, tendo como Devedor: RODRIGO RAMALHO, já qualificado. CB:- Nihil. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 09/08/2017. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Oficial Substituta, o digitei e subscrevi:

-Segue na ficha 2-



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-47.127/2

AV-4-47.127 Data: 26/07/2021 Prot. 145.504 – AÇÃO PREMONITÓRIA – Nos termos do Requerimento firmado em Blumenau/SC, à 13/07/2021, acompanhado de Certidão extraída em 18/06/2021, dos Autos nº 0005228-03.2021.8.16.0194 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 15ª Vara Cível do Foro Central de Curitiba, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, em que é em que é exequente: ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, CNPJ 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100, Torre Olavo Setubal, Parque Jabaquara, São Paulo/SP, e executados: R4 SISTEMA SECO DE CONSTRUÇÃO, pessoa jurídica, CNPJ 03.047.428/0001-88, com sede à Rodovia BR 277, 1650, Santo Inácio, Curitiba/PR; JOÃO BATISTA DE MATOS, CPF 389.258.269-68; e, RODRIGO RAMALHO, já qualificado, na forma do Artigo 828 do Código de Processo Civil, fica pela presente constando a existência da propositura da Ação acima mencionada sobre a propriedade superveniente do Devedor Fiduciante RODRIGO RAMALHO, constante do R-2-47.127 acima, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 446.247,27 (quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e quarenta e sete reais e vinte e sete centavos), juntamente com o imóvel da Matrícula nº 30.478. FUNREJUS nº 14000000007116615-2 em 27/07/2021 R\$ 892,49. CB:- R\$ 280,71 VRC 1.293,60 - Selo R\$ 5,25 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 446.247,27. Selo Digital 0018675AVAA0000000416521V. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 24/08/2021. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

AV-5-47.127 Data: 12/05/2022 Prot. 151.616 - INDISPONIBILIDADE - Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens de RODRIGO RAMALHO, CPF 037.317.559-04, código hash: 3fc9.4c2c.6fc1.07fd.ee39.3336.0c01.61c5.f368.bae2, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, tendo em vista a indisponibilidade cadastrada conforme Protocolo: 202205.1113.02139693-IA-230, Processo: 00035833320228160185, Tribunal: TJPR, devidamente arquivado neste Cartório; fica pela presente INDISPONÍVEL a propriedade superveniente do Devedor Fiduciante RODRIGO RAMALHO. CB:- R\$ 154,98 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital FN67n.IMqLQ.VpAf9-t3X8k.azRR9. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 18/05/2022. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

AV-6-47.127 Data: 26/04/2022 Prot. 151.280 - AÇÃO PREMONITÓRIA - Nos termos do Requerimento firmado em Curitiba/PR, à 28/09/2021, acompanhado de Certidão, expedida em 25/06/2021 e de r. Decisão proferida em 03/11/2021, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Rodrigo Cesar Fernandes Marinho, todos dos Autos nº 1065642-59.2021.8.26.0100, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 4ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22UNC-V9XB7-M9FV3-9R6ET>

CNM 080754.2.0047127-50

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

8

MATRICULA:-47.127

de São Paulo/SP, na forma do Artigo 828 do Código de Processo Civil; fica pela presente constando a existência da propositura da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sobre a propriedade superveniente do Devedor Fiduciante **RODRIGO RAMALHO**, constante do R-2-47.127 acima, em que é Autor: **BANCO SAFRA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede à Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, São Paulo/SP, e Réus: **CARDWALL CONSTRUÇÕES LTDA ME**, CNPJ 23.497.486/0001-10; **LUCIANO STORELLI**, CPF 034.101.059-64; **R QUATRO SIST SECO CONTR**, CNPJ 03.047.428/0001-88 e **RODRIGO RAMALHO**, já qualificado, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 451.580,33 (quatrocentos e cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta reais e trinta e três centavos). FUNREJUS nº 14000000007503495-1 em 18/11/2021 R\$ 903,16. CB:- R\$ 318,23 VRC 1.293,60 - Selo R\$ 5,95 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 451.580,33. Selo Digital FN67V.IuqPP.bs9a2-rWujO.ejams. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 19/05/2022. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

8

AV-7-47.127 Data: 11/10/2022 Prot. 155.668 - AÇÃO PREMONITÓRIA - Nos termos do Requerimento firmado em Curitiba/PR, à 29/10/2021, acompanhado de r. Decisão, proferida em 10/01/2022, pelo MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Fernando Rodrigues Guerra, nos Autos nº 1065370-65.2021.8.26.0100, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, na forma do Artigo 828 do Código de Processo Civil; fica pela presente constando a existência da propositura da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sobre a propriedade superveniente do Devedor Fiduciante **RODRIGO RAMALHO**, constante do R-2-47.127 acima, em que é autor: **BANCO SAFRA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede à Avenida Paulista, 2.100, Bela Vista, São Paulo/SP, e Réus: **CARDWALL CONSTRUÇÕES LTDA ME**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 23.497.486/0001-10, com sede à Avenida da República, 4.180, Cj. 35, Parolin, Curitiba/PR; **LUCIANO STORELLI**, CPF 034.101.059-64; **RODRIGO RAMALHO**, já qualificado; e **R QUATRO SIST SECO CONTR**, CNPJ 03.047.428/0001-88, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 592.027,33 (quinhentos e noventa e dois mil, vinte e sete reais e trinta e três centavos). FUNREJUS nº 14000000008214081-8 em 24/06/2022 R\$ 1.184,05. CB:- R\$ 318,23 VRC 1.293,60 - Selo R\$ 5,95 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 592.027,33. Selo Digital FN67V.4yqPF.9dHsI-A2LY7.ejoZG. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 04/11/2022. Eu, Graycielle Santos Pereira Salmazo Fanego, Escrevente Substituta, a digitei e subscrevi:

8

AV-8-47.127 Data: 10/01/2024 Prot. 166.060 - INDISPONIBILIDADE - Nos termos do
- segue na ficha 3 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/V9XB7-M9FV3-9R6ET>



Valide aqui
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAUCÁRIA / PR

José Augusto Alves Pinto – Oficial Titular
Rua Major Sezino Pereira de Souza, 506, Centro - CEP 83.702-270
Telefone (41) 3642-1137

CNM 080754.2.0047127-50
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-47.127/3

Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: aa66.c8ea.1432.59c7.db12.674b.1fe5.4642.681d.d0c3, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **RODRIGO RAMALHO**, CPF 037.317.559-04, cadastrada conforme Protocolo: 202401.0915.03105082-IA-480, Processo: 00044659620218160001, Tribunal: TJPR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.qJ4pP.O3jzG-6pceR.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 15/01/2024. Eu, Andréa Tempski Alves Pinto, Escrevente Substituta Legal, a digitei e subscrevi:

AV-9-47.127 Data: 09/05/2025 Prot. 178.576 – AÇÃO PREMONITÓRIA – Nos termos do Requerimento firmado em Curitiba/PR à 10/12/2024, acompanhado de Certidão Explicativa, expedida em 01/11/2024, nos Autos nº 0017681-22.2024.8.16.0001, de Ação de Execução de Título Extrajudicial, pela 2ª Vara Cível do Foro Central de Curitiba/PR, em que é Autor: **BANCO BRADESCO S/A**, pessoa jurídica direito privado, CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, s/nº, Vila Glória, Osasco/SP, e Réus: **RODRIGO RAMALHO**, já qualificado; e, **TOTAL WALL MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO EIRELI - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 10.486.013/0001-76, com sede à Rua Henrique Itiberê da Cunha nº 1080, casa 05, Bom Retiro, Curitiba/PR, na forma do Artigo 828 do Código de Processo Civil; fica pela presente constando a existência da propositura da Ação de Execução de Título Extrajudicial, sobre a propriedade superveniente do Devedor Fiduciante **RODRIGO RAMALHO**, constante do R-1-47.127 acima, tendo sido atribuído à causa o valor de R\$ 189.256,72 (cento e oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e dois centavos). FUNREJUS nº 14000000011686948-3 em 29/05/2025 R\$ \$FT {VALOR_TAXA_FUNREJUS}. CB:- R\$ 358,33 VRC 1.293,60 - Selo R\$ 8,00 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 189.256,72. Selo Digital SFRIL.H5KEv.sY4M6-U96JZ.FN67q. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 11/06/2025. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

AV-10-47.127 Data: 06/02/2026 Prot. 185.658 – INDISPONIBILIDADE – Nos termos do Relatório Positivo de Consulta de Indisponibilidade de Bens, código hash: ubzs5by68j, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, fica pela presente constando a indisponibilidade em nome de **RODRIGO RAMALHO**, CPF 037.317.559-04, cadastrada conforme Protocolo: 202602.0517.04496367-IA-500, Processo: 00291815620228160001, pela 18ª Vara Cível de Curitiba/PR, devidamente arquivado neste Cartório. FUNREJUS - Ainda não recolhido. CB:- R\$ 174,51 VRC 630,00 - ISS 5% - FUNREJUS 25% - FUNDEP 5%. Selo Digital SFRIL.LJZFP.s4jaf-GmGec.FN67q. O referido é verdade e dou fé.

- segue no verso -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22UNC-V9XB7-M9FV3-9R6ET>

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

CNM 080754.2.0047127-50
REGISTRO DE IMÓVEIS - ARAUCÁRIA - PR
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA:-47.127

Araucária, 13/02/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

AV-11-47.127 Data: 22/05/2026 Prot. 188.496 – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE – Nos termos do Requerimento firmado em Florianópolis/SC, à 22/05/2026, acompanhado de Certidão extraída dos Autos de Intimação do Devedor Fiduciante Inadimplente no Pagamento das Prestações Contratuais sob n° 5229/2022, pela qual se verifica que o Devedor: **RODRIGO RAMALHO**, já qualificado, não purgou a mora em que se achava constituída no prazo de 15 dias; fica pela presente consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome da Credora Fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, já qualificada, para que ofereça-o em públicos leilões. Emitida a DOI. ITBI n° 1034/2026 em 20/05/2026 R\$ 7.035,41. FUNREJUS n° 14000000012952450-1 em 02/06/2026 R\$ 703,54. CB:- R\$ 597,21 VRC 2.156,00 - Selo R\$ 8,00 - ISS 5% - FUNDEP 5% - Base de Cálculo R\$ 351.770,25. Selo Digital SFR12.j5bTv.3dUFp-xWdL3.FN67p. O referido é verdade e dou fé. Araucária, 22/06/2026. Eu, Ketlin Dayane Andrade Macedo, Escrevente Indicada, a digitei e subscrevi:

FUNARPEN - TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFR12.zJkIP.Cv3Yd

Q6hld.FN67p

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



CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula n.º 47.127, constante do Livro n.º 02 de Registro Geral desta Serventia, CNM: 080754.2.0047127-50, sendo seu conteúdo suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel. CB:- Emolumentos R\$ Nihil.

O referido é verdade e dou fé.
Araucária/PR, 22 de junho de 2026.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22UNC-V9XB7-M9FV3-9R6ET>