



ÇÃO DE
O TEOR

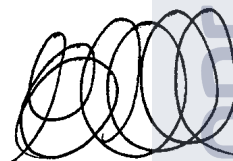


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Paraná - Comarca de Umuarama

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º Ofício

Elaine Magalhães Souza Vasconcellos
Oficiala



Livro 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 62.234

Data: 20/12/2017

Ficha: 01

IMÓVEL: Data nº 02-A, da subdivisão da data 02, quadra nº 34, do loteamento denominado **ZONA 04**, desta cidade de Umuarama-PR, com área de 232,39 m², com os seguintes limites e confrontações: "NORTE: Com rumo de NE 78°53', na distância de 18,85 metros, confrontando com a data nº 01, desta quadra. LESTE: Com rumo de SE 11°07', na distância de 11,00 metros, confrontando com a Avenida Dom Pedro II. SUL: Com o rumo de SO 78°53', na distância de 23,40 metros, confrontando com a data nº 02-B, desta subdivisão. OESTE: Com o rumo de NE 11°23', na distância de 11,90 metros, confrontando com a data nº 13, desta quadra".

Proprietário: RAFAEL PANISSA FABICHEO, brasileiro, solteiro, maior, capaz, vendedor, portador da CI/RG. nº 10.033.223-0-SSP-SP, inscrito no CPF nº 058.925.339-56, residente nesta cidade de Umuarama-PR. O proprietário declara expressamente que o imóvel não implicará em abertura de ruas e não se dedicará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, sob as penas da sanção prevista no artigo 299, do Código Penal e artigo 50 da lei nº 6.766/79, e que a co-propriedade não se dedicará à formação de núcleo habitacional em desacordo com as normas e orientações prescritas na lei nº 6.766, de 19/12/1979, lei 4.591, de 16/12/1964 ou no Decreto Lei 58, de 10/12/1937, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração. Registro Anterior nº 09 (datado em 14 de junho de 2013) e Av. nºs 10 e 11, (datadas em 20/12/2017), todos da matrícula nº 10.712, Livro 02-RG, desta serventia.

01/M-62.234

- Prenotação nº 216.103 em 01 de dezembro de 2017 (prenotado anteriormente sob o nº 215.387 em 23 de outubro de 2017), ambos no livro 1-Q. **ABERTURA DE**

MATRÍCULA - A presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 29/10/2017, firmado pelo proprietário Sr. Rafael Panissa Fabicheo, com firma reconhecida no 1º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-Pr. Emolumentos 60,00 VRC = R\$ 10,92. Funrejus: R\$ 2,73. O referido é verdade e dá fé. Umuarama-Pr. 20 de dezembro de 2017. gos/sbfs. A Oficial: Ass. (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

02/M-62.234

- Protocolo nº 229.738 em 21 de fevereiro de 2020, no livro 1-S.

CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - Cédula de Crédito Bancário - CCB Empréstimo nº 210432 datada de 26/02/2020, firmado pelas partes nesta cidade de Umuarama-PR, com firmas reconhecidas no 2º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR, também registrada sob nº 27.050, livro 03-Registro Auxiliar, nesta Serventia. **Emitente/Devedor:** PANISSA COMERCIO DE COMBUSTIVEIS EIRELI, inscrita no CNPJ/MF nº 29.291.428/0001-12, com sede na Avenida Higienópolis, nº 71, centro, na cidade de Nova Olímpia-PR, neste ato representada pelo Sr. Rafael Panissa Fabicheo (adiante qualificado), conforme Certidão Simplificada expedida em 20/02/2020, pela Junta Comercial do Paraná. **Analista/Garantidor Fiduciante:** RAFAEL PANISSA FABICHEO, inscrito no CPF nº 058.925.339-56, brasileiro, solteiro, produtor agropecuario, residente nesta cidade de Umuarama-PR. **Credora:** COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO SICOOB ARENITO, inscrita no CNPJ nº 07.026.923/0001-61, localizada à Avenida Londrina, nº 3516, Zona II, Umuarama-PR. **Características da Operação de Crédito:** Natureza: Empréstimo - Capital de Giro. Valor contratado: R\$ 306.174,43 (trezentos e seis mil e cento e setenta e quatro reais e quarenta e três centavos). Nº de parcelas: 36 parcelas, no valor individual de R\$ 11.086,39 cada. Periodicidade de Pagamento: Mensal. Data de vencimento da primeira parcela: 10/03/2020. Data vencimento da operação: 10/02/2023. Praça e Local de Pagamento: Umuarama-PR.

segue no verso

CNM 079947.2.0062234-92

Documento gerado automaticamente pelo sistema de registro de imóveis via www.ridigital.org.br

Documento gerado automaticamente pelo sistema de registro de imóveis via www.ridigital.org.br



vide cédula. Em garantia ao cumprimento integral de todas as obrigações principais e assumidas pelo EMITENTE junto ao CREDOR FIDUCIÁRIO, na forma da cédula, o GARANTIDOR FIDUCIANTE, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, transfere ao CREDOR FIDUCIÁRIO, em alienação fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97 e artigos 1.361 e seguintes do Código Civil. Mediante o registro da cédula o imóvel da presente matrícula, estará constituída a propriedade fiduciária em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o GARANTIDOR FIDUCIANTE possuidor direto e o CREDOR FIDUCIÁRIO possuidor indireto do imóvel objeto da garantia fiduciária. A garantia fiduciária abrange o imóvel e todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações. Para os efeitos do disposto no artigo 24, VI, da Lei 9.514/97 as partes indicam como valor do bem alienado fiduciariamente o montante de R\$ 414.000,00 (quatrocentos e quatorze mil reais). **FORO:** Fica eleito como competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou questões que, porventura, venham a decorrer do instrumento, o foro da comarca de Umuarama-PR. Demais condições de cópia do contrato arquivado nesta Serventia. FUNREJUS recolhido em 28/02/2020 no valor de R\$ 62,35. Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos nº 8103/2020, expedida em 21/02/2020, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro nº 1-480110). Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União expedida via internet em 04/02/2020 (válida até 08/08/2020), pela Secretaria da Receita Federal, em nome do garantidor fiduciante. Emolumentos 2.156,00 VRC = R\$ 416,11. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 28 de fevereiro de 2020. namr/sbfsg. A Escrevente: Ass. (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

Av-03/M-62.234 - Protocolo nº 245.539 em 22 de julho de 2022, no livro 1-W. **CANCELAMENTO DE CÉDULA** - Consoante Instrumento Particular datado de 19/07/2022, expedido pela Cooperativa de Crédito de Livre Admissão - Sicoob Arenito, agência desta cidade de Umuarama-PR, assinado por Fabio Junio Viar (diretor superintendente) e Jair Bertoco (Diretor de Mercado), com firmas reconhecidas no 1º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR, conforme procuração lavrada às folhas 150/152, do livro 0302-P, datada de 03/11/2021, do 1º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR; procede-se a presente averbação para constar que fica **CANCELADA** a CCB Empréstimo nº 210432 **registrada sob nº 02**, no imóvel objeto da presente matrícula. Emolumentos: 63,00 VRC = R\$ 15,50. ISS: R\$ 0,3875. FUNDEP: R\$ 0,750. SELO DIGITAL: 1226J.C7qPE.zWH3d-48MhA.ZfcUr. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 05 de agosto de 2022. krsc/acqd. A Oficial. Ass. (Elaine Magalhães Souza Vasconcellos).

Av-04/M-62.234 - Protocolo nº 245.658 datado de 29 de julho de 2022, no livro 1-W. **ESTADO CIVIL** - Consoante requerimento datado de 28 de julho de 2022, assinado pelo Rafael Panissa Fabicheo, com firma reconhecida no 2º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR; procede-se a presente averbação para constar que em virtude do casamento do Sr. Rafael Panissa Fabicheo com a Sra. **Larissa Alanis de Souza Panissa Fabicheo** (portadora da CI. RG. nº 13.217.270-6-SESP/PR, inscrita no CPF nº 102.775.549-69), conforme Certidão de Casamento matrícula nº 162008 01 55 2020 2 00054 111 0021160 19, do Registro de Civil das Pessoas Naturais desta cidade de Umuarama-PR, fica alterado seu estado civil mencionado no certidão da presente matrícula de **SOLTEIRO** para **CASADO**. Casamento realizado em 22 de fevereiro de 2020, pelo regime de **SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS**, nos termos da Escritura Pública de Pacto Antenupcial lavrada aos 05/12/2019, Livro 513-N, fls. 261/262, pelo 2º Tabelionato de Notas de Umuarama-PR, **registrada sob nº 10.966, no livro 03-Registro Auxiliar, do Cartório Registro de Imóveis 2º Ofício** desta cidade de Umuarama-PR. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 14,76. Funrejus: R\$ 3,70. Fundep: R\$ 0,7380. Iss: R\$ 0,3690. Selo digital: 1226J.C7qPE.zWJ3d-48jHF.ZfcUv. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 11 de agosto de 2022. gos/vbco. A Escrevente. Ass.: (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

Av-05/M-62.234 - Protocolo nº 245.703 datado de 01 de agosto de 2022, no livro 1-W. **AVERBAÇÃO DE** segue fls. n.º 02



ULA Nº

FICHA Nº

OURO/CADASTRO - Consoante requerimento datado de 28 de julho de 2022, firmado pelo Sr. Rafael Panissa Fabicheo, com firma reconhecida no 2º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR; a presente averbação para constar que o imóvel encontra-se localizado na **Avenida Dom Pedro II, nesta cidade de Umuarama-PR**; e o seu cadastro no setor imobiliário deste município é o de nº **1-460110**, conforme Certidão de Localização nº 394/2022- S.P.U. expedida em 29/07/2022 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 77,49. Funrejus: R\$ 19,37. Fundep: R\$ 3,8745. Iss: R\$ 1,9372. Selo: R\$ 5,95. Selo digital: 1226V.C9qPE.v9hsI-oyzRH.MIDqA. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 11 de agosto de 2022. krcs/vbco. A Escrevente. Ass.: (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

Av-06/M-62.234 -Protocolo nº 245.935 datado 12 de Agosto de 2022, livro 1-W. **CONSTRUÇÃO** - Consoante requerimento firmado em 28 de Julho de 2022, pelo Sr. Rafael Panissa Fabicheo, com firma reconhecida no 2º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR. Certidão de Construção nº 0602/2022 - S. P. expedida em 09/08/2022 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR; procede-se a presente averbação para constar que foi edificada no imóvel objeto da presente matrícula a seguinte construção: **RESIDENCIAL EM ALVENARIA com área de 151,05 m²**, obra concluída em ago/2022, localizada à Avenida Dom Pedro II, nº 3013. ART nº 20180564335. Habite-se nº 594/2022 expedido em 09/08/2022 pela Secretaria de Planejamento Urbano, na Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União (Aferição 90011.76158/64-001) expedida em 23/08/2022 (válida até 19/02/2022), pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil. FUNREJUS guia nº 14000000008418102-3, recolhida em 24/08/2022 no valor de R\$ 56,00. Imóvel avaliado em R\$ 280.000,00, conforme declarado. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$ 530,38. ISS: R\$ 13,2595. FUNDEP: R\$ 26,5190. Selo: R\$ 5,95. Selo Digital: 1226V.C9qPE.v9hsI-oyuYc.MIDqA. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 25 de Agosto de 2022. gos/omsr. A Oficial. Ass.: (Elaine Maranhães Souza Vasconcellos)

07/M-62.234 - Protocolo nº 246.687 em 21 de setembro de 2022, no livro 1-W. **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** - Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica nº 0570.606.0000221/47 e Termo de Constituição de Garantia Empréstimo/Financiamento/Renegociação Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, ambos datados de 20 de setembro de 2022, com firmas reconhecidas no 1º Serviço Notarial desta cidade de Umuarama-PR. **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-lei nº 759/1969, vinculada ao Ministério da Fazenda, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, doravante designada simplesmente CAIXA, concede o crédito objeto desta Cédula de Crédito Bancário por intermédio de sua Superintendência Regional de Negócios 2612. **EMITENTE: Empresa ATTACK LUBRIFICANTES EIRELI**, com sede nesta cidade de Umuarama-Pr, na Rodovia BR 323, 1394, Km 311, Parque Industrial, Cep: 87507-013, inscrita no CNPJ/MF nº 35.301.171/0001-35. **REPRESENTANTE LEGAL: EDER FABICHEO JUNIOR**, brasileiro, solteiro, administrador, inscrito no CPF nº 094.112.159-39, residente nesta cidade de Umuarama-PR (conforme contrato social e certidão simplificada). **AVALISTAS: RAFAEL PANISSA FABICHEO**, brasileiro, casado, proprietário de microempresa, portador da CNH nº 04744001175/DETRAN/PR, inscrito no CPF nº 058.925.339-56, residente nesta cidade de Umuarama-PR e **EDER FABICHEO JUNIOR** (anteriormente qualificado). **ADUCIANTE: RAFAEL PANISSA FABICHEO** (anteriormente qualificado). **Dados do crédito:** Valor financiado: R\$ 1.661.774,45. Valor líquido: R\$ 1.500.807,73. Prazo total (meses): 48. Carência (meses): 0. Valor da prestação: R\$ 50.710,16. Valor total das parcelas: R\$ 2.434.087,68. Data da liberação: 20/09/2022. Data de vencimento da 1ª prestação: 20/10/2022. Data vencimento da operação: 20/09/2026. F: R\$ 29.192,27. TAC (Tarifa de abertura de crédito): R\$ 10.000,00. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA** - O fiduciante, em garantia do cumprimento das obrigações assumidas nesta cédula de crédito/instrumento contratual, em caráter irrevogável e irretratável,

segue no verso



ICHA Nº

MATRÍCULA

Valide aqui
este documento

no ato aliena fiduciariamente à Caixa Econômica Federal (acima qualificada), nos termos da Lei nº 14/97, a propriedade resolúvel do bem imóvel e as benfeitorias que a ele se acrescerem abrangendo além do principal os seus acessórios e frutos de qualquer natureza, vinculando-se à de crédito representada pela cédula de crédito/instrumento contratual nº 14.0570.606.0000221/47, emitida em 20/09/2022, vencível em 20/09/2026, no valor total de R\$ 1.540.000,00 (hum milhão, quinhentos e quarenta mil reais), respondendo a presente alienação à 53,90% (cinquenta e três e noventa por cento) do valor nominal desta operação de crédito. Mediante o registro da cédula de crédito/instrumento contratual estará constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando o fiduciante possuidor direto e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. Para efeito da lei 9.514/97 (artigo 24, VI e parágrafo único), o valor do bem alienado objeto do instrumento a ser considerado é conforme estabelecido na cláusula primeira do instrumento, que deverá ser objeto de correção mensal, a partir da data da assinatura do instrumento, com base no índice de poupança referente ao mês anterior, ressalvado à Caixa o direito de realizar nova avaliação, hipótese na qual o valor a ser considerado para efeito da venda tratada será o da nova avaliação. **DO FORO:** Para dirimir quaisquer questões que, direta ou indiretamente, decorram do Termo, o foro competente é o da Seção Judiciária da Justiça Federal desta Unidade da Federação. Demais condições: As do instrumento. Certidão Negativa de Débitos nº 32852/2022 expedida via internet em 15/09/2022, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR (cadastro nº 1-40110). Isento de FUNREJUS conforme item 13, Instrução Normativa 02/1999 do Tribunal de Justiça. Emolumentos: 630,00 VRC = R\$ 154,98. Fundep R\$ 7,7490. ISS R\$ 3,8745. Selo: R\$ 5,95. Selo digital: 126V.MZqPv.fcDsI-dP36r.MIL5s. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 26 de setembro de 2022. Ass. A Escrevente. Ass. (Analiza Antonia Marchetto).

08/M-62.234 - Protocolo nº 263.074 em 05 de novembro de 2024, no livro 1-Z. **ADITIVO** - Consoante Termo de Aditivo para Incorporação de Prestações ao Saldo Devedor ou Dilação do Prazo Contratual datado de 18/09/2024, à Cédula de Crédito Bancário, registrada sob nº 07 na presente matrícula, fica aditada a seguinte: **OBJETOS DO ADITAMENTO:** As partes concordam para contrato acima mencionado em: Incorporar às prestações e encargos em atraso ao saldo devedor vincendo; Dilatar o prazo de amortização de contrato adimplente. **DADOS DA DÍVIDA:** D1- Saldo devedor vincendo antes da alternativa negocial: R\$ 1.54.758,52; D2 - Valor da prestação antes da alternativa negocial: R\$ 52.038,24; D3 - Valor a ser incorporado (se for o caso): R\$ 109.990,97; D4 - Saldo devedor vincendo depois da incorporação (se for o caso): R\$ 1.182.794,83; D5- Quantidade de Parcelas remanescentes antes da dilação (se for o caso): 25 parcelas; D6 - Quantidade de Parcelas remanescentes após a dilação (se for o caso): 48 parcelas. D7 - Novo valor da prestação após a alternativa negocial (se for o caso): R\$ 34.638,77; D8 - Nova data de vencimento do contrato: 18/09/2028. As partes ratificam, em todos seus termos, naquilo que não conflitar com o instrumento, o contrato de crédito original, do qual o presente aditivo é parte integrante, complementar e inseparável como se nele estivesse transcrito. Demais condições as do Instrumento. Emolumentos: 63,00 VRC = R\$ 17,45. ISS: R\$ 0,4363. FUNDEP: R\$ 0,8725. Selo R\$ 1,00. Selo Digital: SFRI1.EEcm7.jj3bz-D4FI2.1226q. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 19 de novembro de 2024. Ass. A Escrevente. Ass.: (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

09/M-62.234 - Protocolo nº 264.789 em 28 de janeiro de 2025, no livro 1-Z. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Consoante Requerimento datado de 30/04/2025, firmado pela Caixa Econômica Federal da cidade do Rio de Janeiro-RJ, representada por Priscila Azevedo Ciannella (coordenadora - economiaria), conforme procuração datada de 27/03/2025, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 321-P; folhas 100/101); substabelecimento de procuração datada de 17/04/2025, no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF (livro 3624-P; folhas 002); realizado o procedimento disciplinado no artigo 26, da Lei

segue fls. n.º 03



Valide aqui este documento

9.514/97, em cumprimento pelo decurso do prazo de quinze dias da intimação, sem purgação da parte do devedor fiduciante Sr. RAFAEL PANISSA FABICHEO qualificado no R-07 e Av-08 e matrícula, procede-se a presente averbação conforme estabelece o § 7º do artigo 26, da Lei nº 9.514/97, para constar que fica **CONSOLIDADA** a propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, da **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, nos termos da Cédula de Crédito Bancário, registrada sob nº 07, mediante prova do recolhimento do ITBI por intermédio da guia nº 1390/2025 recolhido em 29/04/2025, no valor de R\$ 16.600,00 (valor base de cálculo: R\$ 830.000,00 x 2,00%) e Certidão de Quitação nº 3444/2025, expedida em 08/05/2025, ambas pela Prefeitura Municipal desta cidade de Umuarama-PR. FUNREJUS guia nº 14000000011630729-9 recolhida em 13/05/2025, no valor de R\$ 1.660,00. Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, resultado negativo, realizado em 08/05/2025 em nome das partes. Esta Serventia emitirá a DOI no prazo legal. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$ 597,21. ISS: R\$ 9303. FUNDEP: R\$ 29,8605. Selo: R\$ 8,00. Selo Digital: SFRI2.z5pJv.jh3ms-oULI9.1226q. O referido é verdade e dou fé. Umuarama-PR, 14 de maio de 2025. ccmds. A Escrevente. Ass: (Cristiana Carla Miranda Donassan da Silva).

[Handwritten signature]

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO que a presente fotocópia confere com o original, composta de 03 ficha(s).
Umuarama-PR, 14 de maio de 2025.
O referido é verdade e dou fé.

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFRII.TJV2P.3m3FK
aQrIz.1226q

<https://selo.funarpen.com.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWXYL-XUX8T-WEHY7-XHF8Z>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento emitido pelo
Registro de Imóveis

CNM 079947.2.0062234-92