Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0243611-86

CNM 083238.2.0243611-86

REGISTRO DE IMÓVEIS
8º Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 133 - 18º andar
Fone: 3233-4107
TITULAR:
ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004.056.559-91

REGISTRO GERAL	FICHA 243.611 /01 F
REGISTRO Nº 243.611	RUBRICA

IMÓVEL: **CASA nº 18 (dezoito),** do Conjunto Residencial, denominado **CONDOMÍNIO ZENITH BARIGUI,** situado à Avenida Cândido Hartmann, nº 3363, em Curitiba–PR, unidade essa com frente para a rua interna, com acesso comum, sendo a quarta unidade do lado direito do terreno, para quem adentrar ao conjunto, em alvenaria, com dois pavimentos e área construída privativa no pavimento térreo de 128,9500 m², área construída privativa no pavimento superior de 123,0500 m², área privativa total com 252,0000 m², que somada a área construída de uso comum de 9,8976 m², perfaz a área construída total com 261,8976 m²; área de terreno de uso exclusivo com 322,2000 m², sendo 128,9500 m² de área de implantação da construção e 193,2500 m² de área livre destinada a jardim e quintal, que somada a área de terreno de uso comum de 112,1519 m², perfaz a cota de terreno de 434,3519 m², correspondendo-lhe a fração ideal de solo de 0,047771, do terreno onde está construído o Conjunto, constituído pelo Lote de terreno nº B-01 ("bê"-um), resultante da subdivisão do Lote B ("bê"), que por sua vez é resultante da subdivisão do Lote nº 09 (nove), situado no Bairro Santo Inácio, nesta Cidade de Curitiba–PR.

PROPRIETÁRIA: CGL CÂNDIDO HARTMANN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, pessoa jurídica de direito privado, registrada na Junta Comercial do Paraná sob NIRE nº 41209805157 e inscrita no CNPJ/MF nº 41.272.177/0001-24, com sede à Avenida Cândido Hartmann, nº 4137 - Santo Inácio, em Curitiba–PR.

TÍTULO AQUISITIVO: Registro 3 (três) da Matrícula 220.131, desta Serventia.

Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

MN.

AV-1/243.611 - Prot. 851.857, de 08/08/2025 - (FASE DE CONSTRUÇÃO) - A vista do disposto no artigo 237-A, §4º, da Lei nº 6.015/1973, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que a presente matrícula **se refere a unidade autônoma projetada - (casa)**, de conformidade com o memorial descritivo e demais documentos registrados sob nº 5 (cinco), na matrícula nº 220.131, referente a incorporação, **e até a presente data ainda não há averbação de habite-se, ou do certificado de vistoria de conclusão de obras - CVCO, nem registro da instituição de condomínio**. (Emolumentos, Funrejus e demais despesas não incidentes, a teor do disposto no artigo 237-A, §5º, da Lei nº 6.015/1973). Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

MN.

AV-2/243.611 - Prot. 851.857, de 08/08/2025 - Consoante o que consta da averbação 4 (quatro) e registro 5 (cinco) da Matrícula 220.131 - (matrícula matriz do empreendimento), desta Serventia, a área comum do CONDOMÍNIO ZENITH BARIGUI, **foi afetada pelo novo alinhamento da Avenida Cândido Hartmann, ocupando uma área correspondente a 13,42 metros quadrados do imóvel,** e deverá ser doada ao Município de Curitiba–PR, sendo que a área de uso comum da unidade autônoma a que corresponderá a fração ideal do solo objeto da presente matrícula, foi afetada pelo alargamento da Avenida Cândido Hartmann em 0,64 m², e ainda é atingida por uma **Faixa Não Edificável de Drenagem** com 4 metros de largura no recuo frontal da mesma. (Emolumentos: 60,00 VRC = R$16,62. FUNREJUS 25%: R$4,16 FUNDEP: R$0,83. ISSQN: R$0,66. Selo: R$1,00). Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

MN.

AV-3/243.611 - Prot. 851.857, de 08/08/2025 - (AFETAÇÃO - art. 31-A, Lei nº 4.591/64) - Consoante o que consta da averbação 6 (seis) da Matrícula nº 220.131, desta Serventia, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar, que a **incorporação imobiliária** tendo por objeto o empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO ZENITH BARIGUI"**, do qual faz parte integrante a

MATRÍCULA Nº 243.611

SEGUE NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSLXN-EMP4N-9RT5X-Z9ZN3

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

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

FUNARPEN-TJPR
Selo Digital de Fiscalização
SFRIIIJFwPFGrMMuVkOCF398p 998076
Consulte os dados do ato em:
https://selo.funarpen.com.br

Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0243611-86

CONTINUAÇÃO

unidade autônoma a que corresponderá a fração ideal do solo objeto da presente matrícula, foi submetida ao **REGIME DE AFETAÇÃO** previsto no artigo 31-A e seguintes da Lei n.º 4.591/64, alterada pela Lei n.º 10.931, de 02.08.2004, pelo qual o terreno e as suas acessões, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes, não se comunicando com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral da Incorporadora ou de outros patrimônios de afetação por ela constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação objeto daquele registro, não respondendo por outras dívidas da Incorporadora. (Emolumentos: 60,00 VRC = R$16,62. FUNREJUS 25%: R$4,16 FUNDEP: R$0,83. ISSQN: R$0,66. Selo: R$1,00). Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

MN.

AV-4/243.611 - Prot. 851.857, de 08/08/2025 - (CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO) - A vista do que consta na averbação nº 10 (dez), da matrícula nº 220.131 - (matrícula matriz do empreendimento), e nos termos dos documentos comprobatórios que ficam arquivados nesta Serventia sob nº 785.213, averba-se que a Convenção de Condomínio do CONDOMÍNIO ZENITH BARIGUI, foi registrada sob nº **21.595,** livro 3 de Registro Auxiliar, desta Serventia. (Emolumentos: 60,00 VRC = R$16,62. FUNREJUS 25%: R$4,16 FUNDEP: R$0,83. ISSQN: R$0,66. Selo: R$1,00). Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

MN.

R-5/243.611 - Prot. 851.857, de 08/08/2025 - (VENDA E COMPRA) - TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças - Contrato nº **10197857403,** com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61 da Lei nº 4.380/1964, firmado em São Paulo–SP, em 23 de julho de 2025, do qual fica uma via arquivada nesta Serventia. TRANSMITENTE: CGL CÂNDIDO HARTMANN CONSTRUTORA E INCORPORADORA SPE LTDA, já mencionada. ADQUIRENTES: **NESTOR GABRIEL AYROLO** e seu cônjuge **SIMARA ROSA AYROLO,** brasileiros, casados, em 15/03/2008, sob o regime da comunhão parcial de bens, engenheiro civil e administradora, portadores, ele da C.I nº 7.265.068-9-SESP-PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 003.433.899-32, ela da C.I. nº 3.948.843-4-SESP-PR e inscrita no CPF/MF sob nº 680.445.009-44, residentes e domiciliados à Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 3650, torre 02, apartamento 603 - Campo Comprido, em Curitiba–PR. OBJETO: a VENDA do imóvel da presente Matrícula. PREÇO: R$2.718.683,04 (dois milhões, setecentos e dezoito mil seiscentos e oitenta e três reais e quatro centavos), sendo: R$2.037.275,76 (dois milhões, trinta e sete mil duzentos e setenta e cinco reais e setenta e seis centavos), mediante financiamento concedido, e o restante de R$681.407,28 (seiscentos e oitenta e um mil quatrocentos e sete reais e vinte e oito centavos), com recursos próprios, cujo preço total foi dada plena e geral quitação. (CND: Negativa, da RFB/PGFN, emitida em 11/08/2025, com validade até 07/02/2026. ITBI: Guia nº 40053/2025, sobre o valor de R$2.718.683,04, em 05/08/2025. FUNREJUS: Guia nº 14000000011946886-2 no valor de R$5.437,37, em 11/08/2025. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R$1.194,42. FUNDEP: R$59,72. ISSQN: R$47,78. Selo: R$8,00). Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

MN.

R-6/243.611 - Prot. 851.857, de 08/08/2025 - (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - Pelo mesmo Instrumento Particular mencionado no R-5 desta matrícula, **NESTOR GABRIEL AYROLO** e seu cônjuge **SIMARA ROSA AYROLO,** já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04, com sede à Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 - Torre Olavo Setúbal, em São Paulo–SP, para garantia da dívida resultante do saldo devedor do preço de aquisição do imóvel, de despesas acessórias e custos cartorários e de ITBI, decorrente de financiamento concedido pelo Credor aos Devedores, no valor de R$2.173.209,91 (dois milhões, cento e setenta e três mil duzentos e nove reais e noventa e um centavos), a ser amortizada no PRAZO de 187 meses, por meio de encargos mensais e sucessivos, vencendo-se o primeiro em 23

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSLXN-EMP4N-9RT5X-Z9ZN3

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

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

FUNARPEN-TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRIIIJFwPFGrMMuVkOCF398p 998076

Consulte os dados do ato em:
https://selo.funarpen.com.br

Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0243611-86

CONTINUAÇÃO

de agosto de 2025. Taxas anual de Juros: Nominal 13,1658% e Efetiva 13,99%. Taxas mensal de Juros: Nominal 1,0360% e Efetiva 1,0971%. Multa Moratória: 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações em atraso, atualizadas monetariamente. Para os fins do disposto no artigo 24, VI, da Lei nº 9.514/97, foi atribuído ao imóvel alienado fiduciariamente o valor de R$3.140.000,00 (três milhões e cento e quarenta mil reais). O prazo de carência de que trata o artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, foi fixado em 30 (trinta) dias após o vencimento do encargo. Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato. (FUNREJUS não incidente, nos termos do art. 3º, VII, b, nº 11, da Lei 12.216/98, alterado pelo art. 1º da Lei 12.604/99. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R$597,21. FUNDEP: R$29,86. ISSQN: R$23,89. Selo: R$8,00). Dou fé. Curitiba, 27 de agosto de 2025. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

MN.

AV-7/243.611 - Prot. 872.925, de 27/01/2026 - (CONCLUSÃO DE OBRAS) - Consoante o que consta na AV-22 da Matrícula nº 220.131, desta Serventia e faz prova o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras nº 415704 - Processo: 00-052883/2025, assinado digitalmente e emitido pela Prefeitura Municipal de Curitiba-PR, em 19 de dezembro de 2025 e CND Negativa - Aferição: 90.008.70417/77-001 - Período: 01/11/2021 a 24/05/2023, da RFB/PGFN, emitida em 21/10/2025, com validade até 19/04/2026, os quais ficam arquivados nesta Serventia, AVERBA-SE A **CONCLUSÃO DAS OBRASda UNIDADE nº 18 (dezoito)** com 252,00 metros quadrados de área privativa construída, integrante do **CONDOMÍNIO ZENITH BARIGUI,** à qual corresponde a fração ideal do solo objeto da presente matrícula, tendo tomado o nº 3363 da numeração predial da Avenida Cândido Hartmann. Em decorrência da conclusão das obras, foi **EXTINTO O REGIME DE AFETAÇÃO**, objeto da averbação 3 (três), da presente matrícula, a teor do disposto no artigo 31-E, I, da Lei nº 4.591/1964. (A taxa de contribuição destinada ao FUNREJUS foi recolhida conforme Guia nº 14000000012509411-1 no valor de R$7.800,01, em 21/01/2026, apresentada para averbação lançada nesta data, na matrícula nº 220.131, desta Serventia, em que foi registrada a incorporação do empreendimento. Emolumentos: 315,00 VRC = R$87,25. FUNREJUS 25%: R$21,81 FUNDEP: R$4,36. ISSQN: R$3,49. Selo: R$8,00). Dou fé. Curitiba, 29 de janeiro de 2026. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

KFF.

AV-8/243.611 - Prot. 872.923, de 27/01/2026 - (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO) - Consoante título, registrado sob nº 23 (vinte e três), na matrícula nº 220.131 desta Serventia, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar, que o imóvel da presente matrícula ficou submetido ao regime jurídico de condomínio edilício em planos horizontais **(instituição de condomínio)** de que trata a Lei nº 4.591/64, regulamentada pelo Decreto nº 55.815/65, artigos 1.331 e seguintes do Código Civil e demais disposições legais pertinentes. (Emolumentos: 60,00 VRC = R$16,62. FUNREJUS 25%: R$4,16 FUNDEP: R$0,83. ISSQN: R$0,66. Selo: R$1,00). Dou fé. Curitiba, 29 de janeiro de 2026. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

KFF.

AV-9/243.611 - Prot. 879.140, de 19/03/2026 - (AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO) - A vista do que consta na averbação 24 (vinte e quatro) da matrícula 220.131 (matrícula matriz) do empreendimento, procede-se a esta AVERBAÇÃO para RETIFICAR o posicionamento da unidade objeto da presente matrícula, em relação a Via Pública para a qual o empreendimento faz testada, que por lapso, foi transposta erroneamente, sendo o posicionamento certo e correto, Casa nº 18 (dezoito): de quem pela Avenida Cândido Hartmann acessa a Rua Interna, e adentra ao condomínio, esta unidade localizar-se a **esquerda.** Permanecem íntegros todos os demais termos não atingidos pela presente retificação. (Emolumentos, FUNREJUS e demais taxas não incidentes por se tratar de ato retificatório realizado ex officio, nos termos do artigo 3º, IV, da Lei nº 10.169/2000). Dou fé. Curitiba, 08 de abril de 2026. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSLXN-EMP4N-9RT5X-Z9ZN3

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

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

FUNARPEN-TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRIIIJFwPFGrMMuVkOCF398p 998076

Consulte os dados do ato em:
https://selo.funarpen.com.br

Valide aqui
este documento

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0243611-86

CNM 083238.2.0243611-86

CONTINUAÇÃO

EB.

AV-10/243.611 - Prot. 899.492, de 02/09/2026 - (AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA) - A requerimento de 30 de junho de 2026, instruído com a Certidão expedida para os fins previstos no artigo 828, do Código de Processo Civil, em 15 de julho de 2026, pela Oitava (8ª) Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR, nos autos nº 0020581-07.2026.8.16.0001, de Execução de Título Extrajudicial (Cédula de Crédito Bancário), procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar, que foi admitida a **Ação de Execução de Título Extrajudicial,** onde figuram, como exequente, BANCO BRADESCO S.A - CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, e executado, NESTOR GABRIEL AYROLO - C.I. nº 7.265.068-9-SSP-PR e CPF/MF nº 003.433.899-32, sendo atribuído a causa o valor de R$1.417.952,79 (um milhão, quatrocentos e dezessete mil novecentos e cinquenta e dois reais e setenta e nove centavos). (FUNREJUS: Guia nº 14000000013235903-6 no valor de R$2.835,91, quitada em 21/08/2026. Emolumentos: 1.293,60 VRC = R$358,33. FUNDEP: R$17,92. ISSQN: R$14,33. Selo: R$8,00). Dou fé. Curitiba, 11 de setembro de 2026. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

EB.

AV-11/243.611 - Prot. 900.027, de 09/09/2026 - (CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA) - A requerimento firmado em São Paulo-SP, em 08 de setembro de 2026, e documentos comprobatórios, que ficam arquivados nesta Serventia, AVERBA-SE a consolidação da propriedade do imóvel objeto da presente matrícula, em nome do credor fiduciário, **ITAÚ UNIBANCO S.A,** já mencionado, tendo em vista que os devedores fiduciantes, NESTOR GABRIEL AYROLO (CPF/MF nº 003.433.899-32) e seu cônjuge SIMARA ROSA AYROLO (CPF/MF nº 680.445.009-44), já qualificados, regularmente intimados, na forma do § 1º daquele artigo, não purgaram a mora no prazo estabelecido naquele parágrafo. (ITBI: Guia nº 4147/2026, sobre o valor de R$3.140.000,00, em 26/08/2026. FUNREJUS: Guia nº 14000000013317980-5 no valor de R$6.280,00, quitada em 17/09/2026. Emolumentos: 2.156,00 VRC = R$597,21. FUNDEP: R$29,86. ISSQN: R$23,89. Selo: R$8,00). Dou fé. Curitiba, 22 de setembro de 2026. (a) _____ AGENTE DELEGADO.

GHSC.

SEGUE

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSLXN-EMP4N-9RT5X-Z9ZN3

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

FUNARPEN-TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRIIIJFwPFGrMMuVkOCF398p 998076

Consulte os dados do ato em:
https://selo.funarpen.com.br

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

Código Nacional de Matrícula:

083238.2.0243611-86

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, que a presente fotocópia é reprodução fiel da Matrícula nº 243.611, do Livro 2, de Registro Geral deste Serviço Registral.

O referido é verdade e dou fé. Curitiba - PR, 22 de setembro de 2026.
A presente certidão foi assinada eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, cujo subscritor está no roda pé deste documento.

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº SFRIIlJFwPFGrMMuVkOCF398p

Consulte a autenticidade do selo no site www.funarpen.com.br

8º Registro de Imóveis de Curitiba-PR
Rua José Loureiro, no 133, 17º andar
Confira a autenticidade da assinatura no site: www.8registro.com.br
Com o código constante no rodapé desta página
Subscritores autorizados:
ÍTALO CONTI JÚNIOR - Agente Delegado
ROZANGELA RODRIGUES DE OLIVEIRA - Substituta Legal
CARLA RUBIA DOS SANTOS - Escrevente Indicada
SANDRA R. PELEGRINELLI DOS SANTOS - Escrevente Indicada

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSLXN-EMP4N-9RT5X-Z9ZN3

Documento assinado eletronicamente com certificado digital expedido nos parâmetros da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001.

FUNARPEN-TJPR

Selo Digital de Fiscalização

SFRIIlJFwPFGrMMuVkOCF398p
998076

Consulte os dados do ato em:
https://selo.funarpen.com.br

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