

República Federativa do Brasil

Cartório do Registro de Imóveis

Ibiporã - Paraná

Maruxa Peterlini - Oficial

Waldemar Pires - Oficial Maior



Ficha N.º

01

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 -B-3

CNM 083550.2.0015062-78

MATRÍCULA N.º

15.062

29 Dezembro -- 2 008

IMÓVEL:- Uma área de terras com 515,00 metros quadrados, constituída pelo lote nº 11 (onze), da quadra nº 05 (cinco), da Planta do loteamento fechado denominado BELAS ÁGUAS RESIDENCE, desta cidade, dentro das seguintes divisas e confrontações: Frente para a rua "01" mede 15,29 metros; De um lado confronta com o lote 10 medindo 19,11 metros, De outro lado pelo alinhamento predial da rua 4 mede 19,84 metros e curva com raio de 6,00 metros e desenvolvimento 11,64 metros; Finalmente aos fundos confronta com o lote 12 medindo 22,07 metros Memorial descritivo assinado pela proprietária e pelo Engº Civil Vagner Simões, CREA-PR 028437-D.

BENFEITORIAS:- Não há.

PROPRIETÁRIA:- FERREIRA & HAULY - LOTEADORA E INCORPORADORA

LTDA., pessoa jurídica de direito privado com sede e foro na rua Alberto Spiacci s/nº, Água da Lindóia, neste Município e Comarca de Ibiporã-Pr., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.686.353/0001-07, com contrato social registrado sob nº 41205887841, em 07/03/2.007 e sob nº 20070396817, em 07/03/2.007, primeira alteração contratual registrada sob nº 20073053066, em 18/07/2.007, ambos na Junta Comercial do Paraná, escritório Regional de Londrina-Pr, e Certidão Simplificada sob nº 07/466636-3, expedida pela Junta Comercial do Paraná, escritório Regional de Londrina-Pr, em 22/10/2 007.

REGISTROS ANTERIORES:- 09, de 23/11/2.007, com Loteamento registrado sob nº 12 de 29/12/2.008, ambos da matrícula nº 8.399 do Livro 2-P-1, em maior porção. Tomou o Protocolo nº 50.621, livro 1-G, de 04/12/2.008, todos deste Ofício. Isenta do Funrejus conforme Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1.999. Desta 30,00 V.R.C ou R\$3,15. Dou fé Oficial do Registro.

MARIZA PETERLINI

AV. 01. Mat. 15.062. Prot 53 127 de 24 de Fevereiro de 2.010. Data da Averbação: 02/Março/2.010. **ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL:** Conforme requerimento assinado nesta cidade, em data de 04 de Fevereiro de 2.010, pelo atual sócio administrador da loteadora, Marcos Fabian Holzmann, com firma reconhecida, procede-se a presente averbação para constar que a proprietária, **FERREIRA & HAULY - LOTEADORA E INCORPORADORA**, passou a denominar-se, **ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, com sede e foro na rua Montevideu nº 20, Parque Guanabara em Londrina-Pr, inscrita no CNPJ sob nº

CONTINUAÇÃO

08.686.353/0001-07, conforme terceira alteração contratual firmada em Londrina-Pr, em 04/Dezembro/2.009, registrada sob nº 20098561952, na Junta Comercial do Estado do Paraná, Agência Regional de Londrina-Pr, em data de 09/12/2.009. A atividade da sociedade que era Loteadora e Incorporadora de Imóveis, passa a ser de propósito específico de realizar nos termos da Lei nº 4.591 de 16/12/1.964, e da Lei nº 10.406 de 10/01/2.002, a implantação, execução, gestão, comercialização e entrega de um empreendimento imobiliário, consubstanciado no imóvel objeto da matrícula nº 8.399 deste Ofício. Documentos arquivados neste Ofício sob nº 74/2.010. Isenta do Funrejus conforme Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1.999. Desta: 630,00 VRC ou R\$39,69+R\$2,00 Selo Funarpen. Dou fé. Oficial do Registro: *Waldemar Pires*

AV. 02. Mat. 15.062. Prot. 53.128 de 24 de Fevereiro de 2.010. Data da Averbação: 02/Março/2.010. **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO DO LOTEAMENTO:** Conforme requerimento assinado nesta cidade, em data de 04 de Fevereiro de 2.010, pelo Sr. Marcos Fabian Holzmann, sócio administrador da loteadora, **Royal Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda -SPE**, com firma reconhecida, procede-se a presente averbação para constar que o loteamento aprovado pelo Decreto Municipal nº 1.788/2.008 de 30/10/2.008, denominado, **BELAS ÁGUAS RESIDENCE**, passou a denominar-se, **ROYAL BOULEVARD RESIDENCE & RESORT - FASE I**, registrado sob nº 12 da matrícula nº 8.399 deste Ofício. Foram arquivados neste Ofício sob nº 75/2.010: a) Requerimento; b) Arquivamento do novo modelo do contrato padrão com alienação fiduciária; c) Ofício nº 01/2.010, datado de 12/02/2.010, assinado pelo procurador Geral do Município dr. Alexandre Hauly, apensando ao mesmo parecer nº056/2.010 protocolado sob nº 17.992/2.009, na Prefeitura do Município de Iporã-Pr, despacho de deferimento de 08/02/2.010, assinado pelo Sr. Prefeito Municipal. Isenta do Funrejus conforme Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1.999. Desta: 378,00 VRC ou R\$39,69+ R\$2,00 Selo Funarpen Dou fé. Oficial do Registro: *Waldemar Pires*

R. 03. Mat. 15.062. Prot. 71.741 de 05/08/2016. Data do Registro: 18/08/2016. **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 493.901.868.** Em hipoteca cedular de primeiro grau o imóvel constante desta matrícula. **EMITENTE: TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, sediada na rua Montevideu nº 20, Parque Guanabara, em Londrina-Pr., inscrita no CNPJ/MF nº 00.883.622/0001-05, com Contrato Social registrado sob nº 41203358124 em 30/10/1.995, sexta alteração contratual registrada sob nº 20040343073 em 19/03/2.004 e décima segunda alteração contratual registrada sob nº 20128330163 em 01/02/2.013, e Certidão Simplificada expedida em 05/05/2.014, todos na Junta Comercial do Estado do Paraná, por seu sócio e **Avalista: Marcos Fabian Holzmann**, pecuarista, portador da Céd. de Ident. RG. nº 1.909.885-0-Pr., e C.I.C. nº 541.871.099-00, assinando como cônjuge do avalista: **Ivana Zelinda Teixeira Holzmann**, empresária, portadora da Céd. de Ident. RG. nº 2.173.144-Pr., e C.I.C. nº 677.857.789-49, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Nelson Vicentini nº 607, em Londrina-Pr.

ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis

FORO REGIONAL DE IBIPORÃ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr

Matrícula 15.062	Livro 2-B-3
----------------------------	-----------------------

REGISTRO GERAL

Ficha 20

INTERVENIENTE GARANTIDORA: ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS

IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na rua Alberto Spiaci s/nº, Água de Lindóia, neste município, inscrita no CNPJ sob nº 08.686.353/0001-07, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Paraná, sob nº 41205887841, por despacho em sessão de 07/03/2.007, posteriores alterações, sendo o último arquivamento em 11/05/2.011, registrado sob nº 20108362841, tendo como evento alteração de dados e de nome empresarial, consolidação de contrato/estatuto, todos na Junta Comercial do Paraná, e Certidão Simplificada expedida em 17/09/2.013, também pela Junta Comercial do Estado do Paraná, no ato representada por seu administrador, Marcos Fabian Holzmann, acima qualificado. FINANCIADOR: BANCO DO BRASIL S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, capital federal, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/4258-77, por sua Dependência Gecor Ing. Curitiba-Pr., aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10/03/1942, arquivada sob nº 17.298 em 07/04/1942 ou a sua ordem.

LUGAR E DATA DA EMISSÃO: Londrina-Pr., 27 de Junho de 2.016. DADOS DA OPERAÇÃO: VALOR DA OPERAÇÃO: R\$539.603,20 (quinhentos e trinta e nove mil, seiscentos e três reais e vinte centavos), incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 8.004, do Serviço Registral de Imóveis de Cornélio Procopio-PR. VALOR DA PRESTAÇÃO: R\$18.634,38 (dezoito mil, seiscentos e trinta e quatro reais e trinta e oito centavos). VENCIMENTO FINAL: 27/06/2.021.

VENCIMENTO DA 1ª PARCELA: 27/09/2.016. VENCIMENTO ÚLTIMA PARCELA: 27/06/2.021. ENCARGOS FINANCEIROS: TAXA EFETIVA: 2,5% ao mês. TAXA EFETIVA: 34,48% ao ano. DATA BASE PARA O DÉBITO EM CADA MÊS: 27.

Certidões: Negativa nº 4211/2.016, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 29/06/2.016, válida até 13/08/2.016; Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 19/05/2.016, válida até 15/11/2.016, abrangendo as contribuições sociais, em nome de Royal Boulevard Empreendimentos Imobiliários Ltda; Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 15/04/2.015, válida até 12/10/2.015, abrangendo as contribuições sociais, em nome de Teixeira & Holzmann Ltda. Foi arquivada neste Ofício, a via não negociável do título. Guia de recolhimento do Funrejus, desta Serventia Registral paga no valor R\$1.079,21, em 30/06/2.016, incluindo outro imóvel. Desta: 2.156,00 VRC ou R\$ 392,39 + R\$ 4,40 de Selo Funarpen. Dou fé.

MARIZA PETERLINI
MARIZA PETERLINI

Oficial do Registro.

AV. 04. Mat. 15.062. Prot. 74.424 de 29/06/2017. Data da Averbação: 07/07/2017.

HIPOTECA CEDULAR: Conforme documento particular de Aditivo de Retificação e Ratificação, assinado em Londrina-PR, em 28/06/2.017, à Cédula de Crédito Bancário nº 493.901.868, emitida em 27/06/2.016, registrada sob nº 03, desta matrícula, em 18/08/2.016, garantida por hipoteca censual de primeiro grau o presente imóvel; devidamente assinado pela

Continuação

emitente: **TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA**, no ato representada por **MARCOS FABIAN HOLZMANN**; pelos **AVALISTAS: MARCOS FABIAN HOLZMANN** e sua esposa **IVANA ZELINDA TEIXEIRA HOLZMANN**, todos já qualificados no registro nº 03 desta matrícula e pelo financiador **BANCO DO BRASIL S.A.**, já qualificado no registro nº 03 desta matrícula, no ato representado por seu administrador, **ISAAC SOARES JUNIOR**, brasileiro, casado, bancário, portador da Céd. de Ident. R.G. nº 770208-RO, e inscrito no CPF/MF sob nº 744.119.772-49, residente e domiciliado em São Luiz-MA, conforme substabelecimento de procuração lavrado em Curitiba-PR, em 07/02/2.017. O presente aditivo tem por objeto retificar e ratificar o seguinte: **REPACTUAÇÃO MEDIANTE INCORPORAÇÃO AO PRINCIPAL DE ENCARGOS E DE ACESSÓRIOS VENCIDOS**. Achando-se na data do aditivo, a dívida elevada a R\$681.840,09 (seiscentos e oitenta e um mil, oitocentos e quarenta reais e nove centavos), posição em 28/06/2.017, aí compreendidos os encargos básicos e adicionais, bem como outras despesas concede o financiador a financiada, atendendo a mútuo interesse das partes. A operação será registrada em uma conta meramente gráfica, apenas e tão somente para facilitar o cálculo e possibilitar o esquema de liquidação adiante estabelecido e será cadastrada sob nº 493.902.420 no sistema de informatização do Banco do Brasil. **ALTERAÇÃO NO PRAZO DE VENCIMENTO**. A financiada e o financiador têm justo e acordado, no ato, alterar o prazo do instrumento ora aditado para 25/09/2.022. **ENCARGOS FINANCEIROS**. Sobre os valores lançados na conta vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 28/06/2.017, incidirão juros à taxa efetiva de 2,59% a.m. (dois inteiros e cinquenta e nove centésimos por cento ao mês), correspondente à taxa efetiva de 35,91% a.a (trinta e cinco inteiros e noventa e um centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos utilizando o método exponencial, com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias. Durante o período de carência (se houver), referidos juros serão calculados, debitados e capitalizados mensal e integralmente a cada data-base, sendo incorporados ao capital e exigidos em caso de liquidação ou amortização antecipada da dívida. Após o período de carência, os valores devidos a título de principal e juros capitalizados, serão exigíveis integralmente em parcelas/prestações mensais e sucessivas, onde o valor das prestações será apurado sobre o saldo devedor, através do sistema SAC. Entende-se por data-base, para efeito do que dispõe esta cláusula, o dia correspondente, em cada mês, ao do vencimento final da operação. **INADIMPLENTO**. Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da obrigação, em substituição aos encargos de normalidade pactuados, sobre os valores inadimplidos, a partir dos seus respectivos vencimentos incidirá comissão de permanência à taxa de mercado do dia do pagamento, nos termos da Resolução 1.129, de 15/05/1.986, do Conselho Monetário Nacional. O encargo referido nesta cláusula será debitado, capitalizados e exigido mensalmente, no último dia útil de cada mês, e/ou nos pagamento parciais e na liquidação da dívida inadimplida, e recebido juntamente com as parcelas de capital, proporcionalmente aos seus valores nominais. **ALTERAÇÃO NA FORMA DE PAGAMENTO**: Sem prejuízo do vencimento acima estipulado e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, a financiada obriga-se a pagar ao Banco do Brasil S.A., R\$681.840,09 (seiscentos e oitenta e um mil, oitocentos e quarenta reais e nove centavos), posição em 28/06/2.017, da seguinte forma: 59 (cinquenta e nove) parcelas mensais, no valor nominal de R\$11.527,73 (onze mil, quinhentos e vinte e sete reais e setenta e três centavos) e 01 (uma) parcela mensal no valor de R\$11.525,85 (onze mil, quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos), conforme item 2.2. do

ESTADO DO PARANÁ

Serviço Registral de Imóveis

FORO REGIONAL DE IBIPORÁ

Comarca da Região Metropolitana de Londrina-Pr

Matrícula
15.062

Livro
2-B-3

REGISTRO GERAL

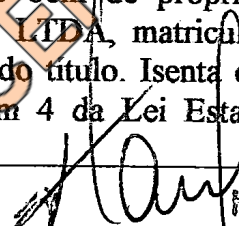
Ficha
3

aditivo, cada uma acrescida de encargos básicos e adicionais integrais, apurados no período vencendo a primeira em 25/10/2017, obrigando-se a liquidar com a última, em 25/09/2022, todas as responsabilidades resultantes do instrumento ora aditado. Qualquer recebimento das prestações fora dos prazos avençados constituirá mera tolerância, que não afetará de forma alguma as datas de seus vencimentos os as demais cláusulas e condições do título, nem importará novação ou modificação do ajustado, inclusive quanto aos encargos resultantes da mora, imputando-se ao pagamento do débito o valor recebido obrigatoriamente na seguinte ordem: multa, juros moratórios, juros remuneratórios, comissão de permanência, outros acessórios debitados, principal vencido e principal vincendo. A quitação da dívida resultante do título dar-se-á após a liquidação do saldo devedor das parcelas referidas no caput da cláusula "alteração na forma de pagamento" do aludido aditivo. **RETIFICAÇÃO DE GARANTIAS PESSOAIS:** Os avalistas acima citados, declararam concordar com as alterações introduzidas pelo instrumento, sem solução de continuidade das obrigações assumidas por força do aval prestado na cédula ora aditada. **RATIFICAÇÃO:** Permanece em vigor, ficando prorrogadas as hipotecas anteriormente constituídas, em favor do financiador, para garantia do pagamento da dívida ora aditada. **OBS:** Compareceu no ato como **INTERVENIENTE GARANTIDORA: ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada nesta matrícula, no ato representada por **MARCOS FABIAN HOLZMANN**, já qualificado. Foi arquivada neste Ofício, uma via do título. Guia de recolhimento do Funrejus, desta Serventia Registral paga no valor de R\$284,47, em 29/06/2017. D/2.156,00 VRC ou R\$ 392,39 + R\$ 4,40 de Selo Funarpen. Dou fé. **MARCOS EUCLESIO LEAL** Oficial do Registro.

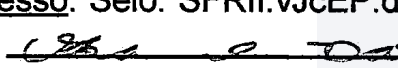
AV. 05. Mat. 15.062. Prot. 76.094 de 22/12/2017. Data da Averbção: 27/12/2017. **ADITIVO À HIPOTECA CEDULAR.** Por Instrumento particular contendo o segundo aditivo de retificação e ratificação à Cédula de Crédito Bancário nº 493.901.868, alterada para 493.902.420, e atualmente 493.902.605, garantida por hipoteca cédular de primeiro grau registrada sob nº 03 desta matrícula, tendo como emitente **TEIXEIRA & HOLZMANN LTDA**, contendo as assinaturas do proprietário do imóvel desta matrícula, **ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**; do credor **BANCO DO BRASIL S.A**; e dos avalistas **MARCOS FABIAN HOLZMANN** e sua esposa **IVANA ZELINDA TEIXEIRA HOLZMANN**; todos já qualificados, fica a hipoteca cédular objeto do registro nº 03 desta matrícula retificada e ratificada nos seguintes termos: **REPACTUAÇÃO MEDIANTE INCORPORAÇÃO AO PRINCIPAL DE ENCARGOS E DE ACESSÓRIOS VENCIDOS.** A hipoteca cédular passa a garantir a dívida de R\$791.796,25 (setecentos e noventa e um mil, setecentos e noventa e seis reais e vinte e cinco centavos), aí compreendidos os encargos básicos e adicionais, e outras despesas. **ALTERAÇÃO NO PRAZO DE VENCIMENTO.** Fica alterado para 05/02/2026. **ALTERAÇÃO DOS ENCARGOS FINANCEIROS.** Sobre os valores lançados na conta

Continuação

vinculada à presente renegociação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente, a partir de 07/12/2017, incidirão juros à taxa efetiva de 2% a.m. (dois por cento ao mês), correspondente à taxa efetiva de 26,82% a.a. (vinte e seis inteiros e oitenta e dois centésimos por cento ao ano), calculados por dias corridos, utilizando o método exponencial, com base nos meses civis de 28, 29, 30 ou 31 dias. Durante o período de carência, referidos juros serão calculados, debitados e capitalizados mensal e integralmente a cada data-base, sendo incorporados ao capital e exigidos em caso de liquidação ou amortização antecipada da dívida. Após o período de carência, os valores devidos a título de principal e juros capitalizados, serão exigíveis integralmente em parcelas/prestações mensais e sucessivas, onde o valor das prestações será apurado sobre o saldo devedor, através do sistema SAC. Entende-se por data-base, para efeito do que dispõe esta cláusula, o dia correspondente, em cada mês, ao do vencimento final da operação.

ALTERAÇÃO NA FORMA DE PAGAMENTO: Passa a vigorar da seguinte forma: 96 (noventa e seis) parcelas mensais, no valor nominal de R\$8.290,13 (oito mil, duzentos e noventa reais e treze centavos) e 1 (uma) parcela mensal, no valor nominal de R\$8.290,41 (oito mil, duzentos e noventa reais e quarenta e um centavos), vencendo a primeira em 05/03/2018 e a última, em 05/02/2026. **REFORÇO DE GARANTIA:** Para reforço da garantia constituída através do instrumento ora aditado, a FINANCIADA ofereceu e deu, no ato, em Hipoteca censual de 1º grau e sem concorrência de terceiros, o bem de propriedade de ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, matriculada sob nº 15.122 deste Ofício. **OBS:** Foi arquivada neste Ofício, uma via do título. Isenta do recolhimento do Funrejus, conforme artigo 3º inciso VII, alínea "b" item 4 da Lei Estadual nº 12.604 de 02/07/1999. D/ 315,00 VRC ou R\$57,33. Dou fé.  Oficial do Registro.

HAROLDO SÉRGIO MANTEIGA
Escriturante

Av.6/15.062 - Prenot. 99.048, em 11/07/2023. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme protocolo nº 2023071021.02803048-IA-750 de 10/07/2023, referente ao processo nº 0048016-29.2017.8.16.0014, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, constando como emissor da ordem a 2ª Vara Cível de Londrina/PR, foi ordenada a averbação da Indisponibilidade de Bens de: **ROYAL BOULEVARD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA - SPE**, já qualificada. Documento arquivado digitalmente nesta Serventia. Emolumentos: 630,00 VRCext (R\$154,98). Funrejus: R\$38,75. ISS: R\$3,10. Fundep: R\$7,75. Funarpen: R\$8,00, que serão objeto de inclusão na conta geral do processo. Selo: SFR11.vJcEP.d4vtH-EvMoD.F566q Ibiporã, 14 de julho de 2023. Dou fé.  Maria Aparecida Andreassa, Substituta Legal.