



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

RUBRICA

(42) 3622-1449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

**ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA  
COM TORNA E PACTO ADJETO DE  
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Como declara-se:

SAIBAM quantos esta Pública ESCRITURA DE PERMUTA COM TORNA E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, virem que aos dezessete dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e quatro, (17/01/2024), neste Serviço de Notas do Distrito Judiciário de Boqueirão, Município e Comarca de Guarapuava, Estado do Paraná, perante mim ALINE SIBILA PETERS SANTINI, Escrevente, compareceram partes entre si, justas e contratadas, Outorgantes e reciprocamente Outorgados, a saber: de um lado, como PRIMEIRA PERMUTANTE, assim adiante chamada, **CILLA CENTRO CORPORATIVO SPE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº. 35.538.019/0001-70, com sede na Avenida Guarapuava, nº. 907, sala 03, Bairro Cidade dos Lagos, Guarapuava/PR, neste ato representada por seu administrador: ODACIR ANTONELLI, brasileiro, casado, juridicamente capaz, nascido na data de 03/12/1951, natural de Bituruna/PR, filho de Arlindo Antonelli e Odila Colloda, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG) nº.11/R-381.402/SSP/SC, expedida na data de 29/11/1973, inscrito no CPF/MF nº. 081.230.479-91, residente e domiciliado na Rua Padre Chagas, 3150, apartamento 701, Edifício São José, Centro, Guarapuava/PR, com endereço eletrônico/e-mail: repinho@hotmail.com, e por seu administrador não sócio JOSÉ ARI DAL POZZO, brasileiro, casado, juridicamente capaz, nascido na data de 21/01/1960, natural de Guarapuava/PR, filho de Floriano Dal Pozzo e Tereza Coblinski Dal Pozzo, comerciante, portador da Cédula de Identidade (RG) nº. 2.140.001-7/SSP/PR, expedida na data de 28/10/2020, inscrito no CPF/MF nº. 371.958.679-00, residente e domiciliado à Avenida Vereador Rubem Siqueira Ribas, 387, Bairro Santa Cruz, Guarapuava/PR, com endereço eletrônico/e-mail: ari@superdalpozzo.com.br, nos termos do Contrato Social datado de 04/11/2019, registrado na Junta Comercial do Paraná sob nº. 41209200280, e Certidão Simplificada expedida pela Junta Comercial do Paraná na data de 15/01/2024, cujos documentos acham-se aqui arquivada às fls. 366/371, do arquivo de contrato social nº. 66; e, de outro lado, como SEGUNDO PERMUTANTE, assim adiante chamado, **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO PARANÁ (CRECI 6ª REGIÃO/PR)**, autarquia federal criada pela Lei nº. 6.530/78 e suas vertentes, inscrita no CNPJ/MF nº 76.693.910/0001-69, com sede na Rua General Carneiro, nº 814, Curitiba/PR, com Regimento Interno Padrão aprovado pela Resolução COFFECI nº 1.126/2009, publicada no DOU nº 86, na data de 29/04/2009, neste ato representado pelo Diretor Presidente, LUIZ CELSO CASTEGNARO, brasileiro, casado, juridicamente capaz, nascido na data de 22/04/1956, natural de Marmeleiro/PR, filho de Domingos Antonio Castegnaro e Carmelina Decheri Castegnaro, corretor de imóveis, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNIH) nº 01602647007/DETRAN/PR, expedida na data de 21/06/2023, na qual consta a Cédula de Identidade (RG) nº 1326913-0/SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 144.997.541-00, residente e domiciliado à Rua Flávio Mariano Ribas, 520, sobrado 18, Bairro Uberaba, Curitiba/PR, e pelo Diretor Tesoureiro, HANDRES DE PAULA GUEDES, brasileiro, casado, maior e capaz, nascido na data de 08/11/1968, filho de Elpidio de Paula Guedes e Santa Raimunda Calado, corretor de imóveis, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNIH) nº 02236327224/DETRAN/PR, expedida na data de 09/03/2022, na qual consta a Cédula de Identidade (RG) nº 4294298-7/SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 680.641.959-34, residente e



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

RUBRICA

(42) 3622-449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

domiciliado na Estrada da Colônia Augusta, 35, Curitiba/PR, com a Ata de Sessão Plenária Especial de Posse, firmada na data de 13/08/2021, para mandato do triênio de 01/01/2022 a 31/12/2024, devidamente protocolado sob nº 983.516 com registro microfilmado sob nº 1.189.534, na data de 27/09/2021, pelo 1º Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Curitiba/PR, cujos documentos acham-se aqui arquivada às fls. 372/390, do arquivo de contrato social nº. 66. Reconheço a identidade dos comparecentes, pelos documentos de identificação que me foram apresentados, bem como sua capacidade jurídica para a prática deste ato, do que dou fé. E, em minha presença, pelas partes comparecentes, Outorgantes e reciprocamente Outorgados, adiante também chamados PERMUTANTES, falando cada um por sua vez, me foi uniforme e sucessivamente dito o que se expõe nas cláusulas que mutuamente accitam e outorgam, como segue: **PRIMEIRA:** A justo título e aquisição legal, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, mesmo legais e impostos, a PRIMEIRA PERMUTANTE é senhora e legítima proprietária dos imóveis que assim se descrevem: **1.1.** SALA nº 503 (quinhentos e três), localizada no Sétimo Pavimento do Edifício "CILLA CORPORATE TOWER", situado à Rua Primavera, nº 231, Bairro Cidade dos Lagos, nesta cidade de Guarapuava/PR, com acesso pelo hall de entrada do edifício no pavimento térreo, e do observador postado na citada rua está localizado na parte central e a esquerda, confronta: a sudoeste com a Sala nº 502, a noroeste com a parede externa do edifício voltada para a Rua João Fortkamp, a nordeste com a sala nº 504 e a sudeste com a área de circulação do pavimento, possuindo a área privativa de 88,69m² e área comum de 32,777961m², perfazendo a área construída total de 121,467961m², e a correspondente fração ideal do solo e nas coisas comuns de 0,009895; adquirido por força de registro na Matrícula nº 41.614, atualmente objeto da Matrícula nº 43.831, do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR; com controle municipal nº 1002295; **1.2.** VAGA DE GARAGEM nº 14, localizada no subsolo 02 do Edifício "CILLA CORPORATE TOWER", situado à Rua Primavera, nº 231, Bairro Cidade dos Lagos, nesta cidade de Guarapuava/PR, com acesso pela rampa de circulação de veículos no subsolo 03, e do observador postado na citada rua está localizado na parte central do edifício, e confronta: a sudoeste com a escada, a noroeste com a parede externa do edifício voltada para a Rua João Fortkamp, a nordeste com a vaga de garagem nº 15 e a sudoeste com a área de circulação e manobra de veículos, possuindo a área privativa de 12,00m² e área comum de 25,990524m², perfazendo a área construída total de 37,990524m², e a correspondente fração ideal do solo e nas coisas comuns de 0,001788, com a capacidade de estacionamento de um (01) veículo de tamanho adequado à respectiva vaga; adquirido por força de registro na Matrícula nº 41.614, atualmente objeto da Matrícula nº 44.044, do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR; com controle municipal nº 1002732. Cujos imóveis para fins fiscais e da presente permuta é atribuído o valor total de **RS886.800,00** (oitocentos e oitenta e seis mil e oitocentos reais), correspondendo deste valor: RS846.800,00 (oitocentos e quarenta e seis mil e oitocentos reais), o valor do imóvel descrito no item "1.1" e RS40.000,00 (quarenta mil reais), o valor do imóvel descrito no item "1.2". **SEGUNDA:** A justo título e aquisição legal, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, mesmo legais e impostos, o SEGUNDO PERMUTANTE, é senhor e legítimo proprietário dos imóveis que assim se descrevem: **2.1.** LOJA COMERCIAL nº 03, localizada no pavimento térreo do EDIFÍCIO MIRETA CLEVE, situada à rua Benjamin Constant, 896, nesta cidade de Guarapuava/PR, com a área construída de 83,2600m², área comum de 0,5609m², área construída total de 83,8209m² e fração ideal do solo de 0,0197206, à direita da loja nº 02, de quem da rua olha o prédio, no terreno urbano



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfen Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

NUMERAÇÃO

(42) 3622-4449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

medindo 30,80m. de frente para a rua Benjamin Constant com o rumo de 34°00'NO; a lateral esquerda com o rumo de 58°15'NE mede 47,40m confrontando com terrenos de José Canestraro; na linha dos fundos com o rumo de 31°20'SE mede 30,70m. confrontando com terrenos da Expresso Princesa dos Campos S/A e finalmente a lateral com o rumo de 58°40'SO mede 46,00m confrontando com terrenos de Expresso Princesa dos Campos S/A, terreno localizado à 68,05m da rua Guairá, com 1.436,02m<sup>2</sup>, na quadra formada pelas citadas ruas e as avenida Manoel Ribas e rua Padre Chagas; adquirido por compra de Raul Kistner e sua esposa Maria Amelia Ferreira Kistner, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na data de 10/12/2010, às folhas 270/273, no livro 169-N, no Serviço de Notas do Distrito do Carro Quebrado, Comarca de Guarapuava/PR, Registrada sob n°. 06 da **Matrícula n°. 17.326**, do 1°. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR; com controle municipal n°. 564451001; **2.2. LOJA COMERCIAL n°. 04**, localizada no pavimento térreo do EDIFÍCIO MIRETA CLEVE, situado a rua Benjamin Constant, 896, nesta cidade de Guarapuava/PR, com a área construída de 59,4900m<sup>2</sup>, área comum de 0,4007m<sup>2</sup>, área construída total de 59,8907m<sup>2</sup> e fração ideal do solo de 0,0140905, à direita da loja n°. 03, de quem da rua olha o prédio, no terreno urbano medindo 30,80m de frente para a rua Benjamin Constant com o rumo de 34°00'NO; a lateral esquerda com o rumo de 58°15'NE mede 47,40m confrontando com terrenos de José Canestraro; a linha dos fundos com o rumo de 31°20'SE mede 30,70m confrontando com terrenos da Expresso Princesa dos Campos S/A e finalmente a lateral direita com o rumo 58°40'SO mede 46,00m confrontando com terrenos da Expresso Princesa dos Campos S/A, terreno localizado à 68,05m da rua Guairá, com 1.436,02m<sup>2</sup>, na quadra formada pelas citadas ruas e a avenida Manoel Ribas e rua Padre Chagas; adquirido por compra de Alvaro José Argemiro da Silva e sua esposa Cleide Aparecida de Oliveira Silva, nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada na data de 04/10/2013, às folhas 034/036, no livro 191-N, no Serviço de Notas do Distrito do Carro Quebrado, Comarca de Guarapuava/PR, Registrada sob n° 10 da **Matrícula n° 17.327**, do 1° Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR; com controle municipal n° 564460001. Cujos imóveis para fins fiscais e da presente permuta atribui-se o valor total de **R\$565.000,00** (quinhentos e sessenta e cinco mil reais), correspondendo deste valor: R\$329.526,85 (trezentos e vinte e nove mil e quinhentos e vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos), o valor do imóvel descrito no item "2.1" e R\$235.473,15 (duzentos e trinta e cinco mil e quatrocentos e setenta e três reais e quinze centavos), o valor do imóvel descrito no item "2.2". **TERCEIRA:** Os PERMUTANTES, cada qual e como respectivamente proprietários dos imóveis retro descritos, declaram: **3.1.** sob responsabilidade civil e penal inexistir ações reais e pessoais recíprocas, relativas aos referidos imóveis, e outro ônus reais incidentes sobre os mesmos, nos termos do parágrafo 3º, artigo 1º, do Decreto Lei n°. 93.240 de 09/09/1986; **3.2.** 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, os imóveis objeto da presente escritura encontram-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 Paraná. **QUARTA:** Os PERMUTANTES, tem ajustado a permuta dos referidos imóveis, o que pela presente e na melhor forma de direito, ora a efetivam de modo que, a **PRIMEIRA PERMUTANTE, CILLA CENTRO CORPORATIVO SPE LTDA**, passe a pertencer, de hoje em diante, com absoluto senhorio e propriedade, pelo valor total de **R\$565.000,00** (quinhentos e sessenta e cinco mil reais), os seguintes imóveis: **a) LOJA COMERCIAL n°. 03**, localizada no pavimento térreo do EDIFÍCIO MIRETA CLEVE,



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

RUBRICA

(42) 3622-4449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

situado a rua Benjamin Constant, 896, nesta cidade de Guarapuava/PR, objeto da **Matrícula nº. 17.326**, do 1º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, descrito no item "2.1" da cláusula SEGUNDA desta, pelo valor de R\$329.526,85 (trezentos e vinte e nove mil e quinhentos e vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos); **b) LOJA COMERCIAL nº. 04**, localizada no pavimento térreo do EDIFÍCIO MIRETA CLEVE, situada a rua Benjamin Constant, 896, nesta cidade de Guarapuava/PR, objeto da **Matrícula nº. 17.327**, do 1º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, descrito no item "2.2." da cláusula SEGUNDA desta, pelo valor de R\$235.476,15 (duzentos e trinta e cinco mil e quatrocentos e setenta e seis reais e quinze centavos); e ao SEGUNDO PERMUTANTE **CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 6ª REGIÃO/PR**, passa a pertencer, de hoje em diante, com absoluto senhorio e propriedade, pelo valor total de **R\$886.800,00** (oitocentos e oitenta e seis mil e oitocentos reais), os seguintes imóveis: **a) SALA nº. 503** (quinhentos e três), localizada no Sétimo Pavimento do Edifício "CILLA CORPORATE TOWER", situada à Rua Primavera, nº. 231, Bairro Cidade dos Lagos, nesta cidade de Guarapuava/PR, objeto da **Matrícula nº. 43.831**, do 3º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, descrito no item "1.1" da cláusula PRIMEIRA desta, pelo valor de R\$846.800,00 (oitocentos e quarenta e seis mil e oitocentos reais); **b) VAGA DE GARAGEM nº. 14**, localizada no subsolo 02 do Edifício "CILLA CORPORATE TOWER", situado à Rua Primavera, nº. 231, Bairro Cidade dos Lagos, nesta cidade de Guarapuava/PR, objeto da **Matrícula nº. 44.044**, do 3º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, descrito no item "1.2" da cláusula PRIMEIRA desta, pelo valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais). **QUINTA:** Dada a diferença de valores entre os imóveis permutados, com se verifica dos preços atribuídos anteriormente, essa diferença de **R\$321.800,00** (trezentos e vinte e um mil e oitocentos reais), correspondente à torna, o SEGUNDO PERMUTANTE pagará à PRIMEIRA PERMUTANTE em 05 (cinco) parcelas de igual valor, ou seja, no valor de R\$64.360,00 (sessenta e quatro mil e trezentos e sessenta reais) cada uma, com vencimento da primeira parcela na data de 17/02/2024 e as demais vencíveis todo dia 17 (dezessete) dos meses subsequentes até a final liquidação e quitação da referidas parcelas. **Parágrafo Primeiro:** Todos os pagamentos das parcelas correspondente ao valor da torna pactuada nesta cláusula, deverão ser efetuados pelo SEGUNDO PERMUTANTE, através de depósito ou transferência bancária (TED), nos valores e prazos supramencionados, na conta de titularidade da PRIMEIRA PERMUTANTE, sob nº. 0025043-0, do Banco Bradesco, agência nº 0424, da cidade de Guarapuava/PR, ficando a quitação do preço condicionado ao respectivo depósito, valendo como documento hábil e legal de quitação o respectivo comprovante de depósito emitido pelo banco. **Parágrafo Segundo:** Caso não sejam pagas até a data de vencimento, as parcelas do preço ficarão sujeitas, até o seu efetivo pagamento, a correção monetária pelo índice pactuado e vigente no mês do pagamento, acrescidas de 1% (um por cento) de juros moratórios ao mês calculados "pro rata die", e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor vencido e não pago atualizado. **SEXTA:** Os PERMUTANTES reciprocamente transmitem-se toda posse, jus, domínio, direito e ação que exerciam sobre os imóveis permutados, a fim de que cada parte, a partir desta data, use, goze e livremente disponha dos imóveis que lhe são destinados por força desta permuta, conforme pactuado na cláusula QUARTA desta, prometendo cada um fazer a presente permuta sempre boa, firme e valiosa e responderem pela evicção de direito quando chamadas à autoria sobre a permuta ora efetivada. **SÉTIMA - DO PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Por este mesmo ato e na melhor forma de direito os



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

RUBRICA

(42) 3622 4449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silveira, 1633 - Guarapuava - Paraná

PERMUTANTES têm justas contratadas a presente alienação fiduciária, pela qual o SEGUNDO PERMUTANTE, doravante denominado DEVEDOR FIDUCIANTE constitui em alienação fiduciária à PRIMEIRA PERMUTANTE, doravante denominada CREDORA FIDUCIÁRIA, os imóveis que lhes ficam pertencendo nesta permuta adiante mencionados, na forma, termos e condições como segue: 7.1. Para garantia do pagamento integral do débito constituído pelas parcelas correspondente ao valor da torna da presente permuta, ou seja, o débito no valor total de R\$321.800,00 (trezentos e vinte e um mil e oitocentos reais), demais encargos legais e contratuais, como condição do próprio negócio jurídico desta permuta, conforme pactuado na cláusula QUINTA desta escritura, o DEVEDOR FIDUCIANTE aliena e transfere neste ato à CREDORA FIDUCIÁRIA em caráter fiduciário, a propriedade resolúvel os imóveis objetos das Matrículas n<sup>os</sup> 43.831 e 44.044 do 3<sup>o</sup> Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta escritura, na forma do artigo 22 da Lei Federal n<sup>o</sup> 9.514 de 20 de novembro de 1997 e todas as alterações posteriores. 7.2. A garantia fiduciária ora constituída abrangem os referidos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2", desta, e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário à quitação integral da dívida e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário e juros, e permanecerá íntegra até o DEVEDOR FIDUCIANTE cumprir integralmente todas as demais obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio. 7.3. Enquanto perdurar o regime de propriedade fiduciária, o DEVEDOR FIDUCIANTE obriga-se a manter os imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, em bom estado de conservação, realizando as obras e reformas estritamente necessárias para isso, bem como se sujeitando a eventuais exigências dos poderes públicos, sem direito a ressarcimento. **Parágrafo Único:** Mediante o registro da escritura pública de permuta com torna e alienação fiduciária ora celebrado estará constituída a propriedade fiduciária em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se o DEVEDOR FIDUCIANTE possuidor direto e CREDORA FIDUCIÁRIA possuidora indireta da posse dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2", objeto da presente garantia fiduciária. 7.4. O DEVEDOR FIDUCIANTE poderá ceder ou prometer ceder seus direitos decorrentes da presente alienação fiduciária à terceiros somente com a anuência expressa da CREDORA FIDUCIÁRIA. Ocorrendo a cessão de direitos à revelia da CREDORA FIDUCIÁRIA, o DEVEDOR FIDUCIANTE responderá solidariamente com o terceiro adquirente pelo pagamento das parcelas vincendas até final liquidação do valor total da torna. **Parágrafo Único:** O DEVEDOR FIDUCIANTE concorda e está ciente que esta garantia poderá ser cedida ou transferida pela CREDORA FIDUCIÁRIA, todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária dos imóveis objetos da garantia fiduciária será transmitida ao novo proprietário ou credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros. 7.5. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer parcela, o DEVEDOR FIDUCIANTE após notificado por escrito pela CREDORA FIDUCIÁRIA com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, será formalmente constituído em mora, através de intimação pessoal pelo Oficial do Ofício de Registro de Títulos e Documentos competente, no endereço neste instrumento declarado. 7.6. DA PURGAÇÃO DA MORA: a) a mora da DEVEDORA FIDUCIANTE poderá ser purgada no prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da intimação pela DEVEDORA FIDUCIANTE, mediante a quitação do valor da(s) parcela(s) vencida(s) e as que vencerem até a data do pagamento, acrescido dos encargos pactuados no Parágrafo Segundo da cláusula QUINTA desta, além das despesas de cobrança, intimação e outros encargos; b) não havendo



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

RUBRICA

(42) 36224449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

a purgação da mora no prazo estipulado, a propriedade dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, consolidar-se-á em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, ficando o DEVEDOR FIDUCIANTE obrigado a desocupá-los no prazo de 60 (sessenta) dias, em perfeita ordem, após cientificado do registro da consolidação, sob pena de reintegração possessória, nos termos da legislação aplicável; e) se o DEVEDOR FIDUCIANTE permanecer na posse dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, após o decurso do prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação voluntária, ficará então obrigado ao pagamento, a título de fruição, enquanto perdurar a ocupação indevida, do valor mensal correspondente a 1,5% (um e meio por cento) do preço de aquisição dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, pactuado nesta escritura, atualizado monetariamente de acordo com a variação do INPC publicado pelo IBGE; d) decorrido o prazo de 30 (trinta) dias contados da consolidação da propriedade em nome da CREDORA FIDUCIANTE, independentemente da desocupação dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta Escritura, será promovido público leilão extrajudicial para alienação dos citados imóveis, ficando certo que o preço mínimo para venda no primeiro leilão não poderá ser inferior ao preço total dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta Escritura, atualizado monetariamente de acordo com a variação mensal do INPC, ocorrida desde a data da lavratura da presente escritura até a data da publicação do primeiro anúncio do leilão; e) se no primeiro público leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2", estipulado na alínea "d" desta cláusula, será realizado o segundo leilão nos 15 (quinze) dias subsequentes; f) no segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais e contratuais, inclusive tributos, e das contribuições de qualquer natureza; g) nos 05 (cinco) dias que se seguirem à venda dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, no leilão, a CREDORA FIDUCIÁRIA dará a quitação da dívida, mediante termo próprio, bem como entregará ao DEVEDOR FIDUCIANTE a importância que sobejar, considerando-se nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos de que trata a alínea "f", fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do artigo 1.219 do Código Civil; h) se no segundo leilão não houver interessados, ou o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições, considerar-se-á extinta a dívida e exonerada a CREDORA FIDUCIÁRIA da obrigação de que trata a alínea "g"; i) se os imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, estiverem locados, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta (30) dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito pela CREDORA FIDUCIÁRIA; j) será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante a CREDORA FIDUCIÁRIA ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação da locação dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, alienados fiduciariamente por prazo superior a 01 (um) ano sem a aquiescência por escrito da CREDORA FIDUCIÁRIA; k) o público leilão (primeiro ou segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos imóveis, não houver imprensa com circulação diária; l) já como seu titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e direta, dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" ao licitante vencedor. **Parágrafo Primeiro:** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pela CREDORA FIDUCIÁRIA ou seu



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

RUBRICA

(42) 3622-4149

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapnava - Paraná

cessionário, ao oficial delegado do serviço de registro de imóveis, indicando o valor vencido e não pago e as penalidades moratórias; b) a diligência de intimação será realizada pelo oficial delegado do serviço de registro de imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar os imóveis alienados, podendo, a critério deste oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do serviço de registro de títulos e documentos da comarca da situação dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou ainda pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelo Diretor Presidente do DEVEDOR FIDUCIANTE ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao DEVEDOR FIDUCIANTE ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, situação certificada pelo oficial delegado do serviço de registro de imóveis ou pelo de títulos e documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação publicada por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos imóveis ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local dos imóveis, não houver imprensa com circulação diária. **Parágrafo Segundo:** Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos: a) valor dos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, é aquele estabelecido pelas partes para esta permuta incluindo o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do DEVEDOR FIDUCIANTE, obedecidos os demais requisitos previstos nesta escritura, com a atualização monetária de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualize o valor devido da torna, a partir desta data, ou do efetivo dispêndio (quanto às benfeitorias necessárias, desde que tenham sido executadas obedecidos os requisitos estabelecidos nesta escritura) até a data da realização do público leilão (primeiro ou segundo); b) valor da dívida o equivalente à soma das seguintes quantias: b.1) valor do saldo devedor do DEVEDOR FIDUCIANTE nele incluídas as parcelas, atualizadas monetariamente até o dia da consolidação da plena propriedade na pessoa da CREDORA FIDUCIÁRIA e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; b.2) contribuições dos imóveis devidas vencidas e não pagas à data do leilão; b.3) despesas de água e luz (valores vencidos e não pagos à data do leilão); b.4) Imposto Predial Urbano - IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão); b.5) taxa de ocupação, fixadas em 1,5% (um e meio por cento) do preço por mês de fruição dos imóveis e 5% (cinco por cento) do preço ao ano, ou fração, a título de depreciação, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da CREDORA FIDUCIÁRIA; b.6) contribuição provisória sobre movimentação financeira - CPMF, ou qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela CREDORA FIDUCIÁRIA em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia da DEVEDORA FIDUCIANTE; b.7) custos dos reparos necessários à reposição dos imóveis em idêntico estado ao quando foi entregue ao DEVEDOR FIDUCIANTE, a menos que ela já o tenha devolvido em tais condições à CREDORA FIDUCIÁRIA ou ao adquirente no leilão extrajudicial; b.8) Imposto de transmissão pago pela CREDORA FIDUCIÁRIA em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do DEVEDOR FIDUCIANTE; b.9) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiros, esta na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos imóveis ou lance vencedor, se houver. **Parágrafo Terceiro:** A tolerância por qualquer dos contratantes quanto a algum atraso, omissão da outra parte no cumprimento das



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

RUBRICA

(42) 36224449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

obrigações ajustadas nesta escritura, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações fixadas, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. Este ajuste prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente. **Parágrafo Quarto:** A ocorrência de uma ou mais hipóteses acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições desta escritura, as quais permanecerão integras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido. **OITAVA:** A PRIMEIRA PERMUTANTE, dispensa no presente ato o encargo do recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis "Inter Vivos" - ITBI, com relação aos imóveis descritos nos itens "2.1" e "2.2" desta, obrigando-se a fazê-la, sob a sua inteira responsabilidade e ônus, quando da apresentação da presente escritura para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente; ficando advertida que o direito de propriedade só se adquire mediante o registro desta escritura perante o Serviço de Registro de Imóveis competente, nos termos do artigo 1.227 do Código Civil. O SEGUNDO PERMUTANTE, nos termos dos artigos 150, 203, 209 e 213 da Constituição Federal e no artigo 14 da Lei nº 5.172/1966 - CTN, declara estar isento do recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI com relação aos imóveis descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, pelo que assume, sob a sua inteira responsabilidade e ônus, a obrigação da apresentação declaração/guia de isenção expedida pelo Município de Guarapuava/PR, junto ao Registro de Imóveis competente, quanto do registro da presente escritura. **NONA:** Apresentaram-me os seguintes documentos: **9.1. dos Imóveis:** a) Certidões de Situação Jurídica do Imóvel, expedidas pelo 3º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, emitidas eletronicamente pelo SREI - www.registradores.org.br, na data de 12/01/2024, na qual certifica-se que não consta que o imóvel esteja onerado com hipoteca ou outro qualquer ônus inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, aqui arquivada às folhas 183/184, do arquivo de documentos nº. 25; b) Certidões de Situação Jurídica do Imóvel, expedidas pelo 1º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava/PR, emitidas eletronicamente pelo SREI - www.registradores.org.br, na data de 11/01/2024, na qual certifica-se que não consta que o imóvel esteja onerado com hipoteca ou outro qualquer ônus inclusive ações reais ou pessoais reipersecutórias, aqui arquivada às folhas 181/182, do arquivo de documentos nº. 25; c) Certidões Negativas nºs. 2204/2024, 2205/2024, 2206/2024 e 2207/2024, de inexistência de débitos e tributos, referente os imóveis com Cadastro sob nºs. 1002295 e 1002732, 564451001 e 564460001, fornecidas pela Secretaria Municipal de Finanças do Município de Guarapuava/PR, emitidas eletronicamente via internet na data de 11/01/2024, confirmada as suas validades por esta Serventia; **9.2. dos Permutantes:** a) Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Ministério da Fazenda, Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal, emitidas eletronicamente, via internet, na data de 11/01/2024, confirmada a sua validade por esta Serventia, aqui arquivada às folhas 92/93, do arquivo nº. 31; b) Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais, Coordenação da Receita do Estado, Secretaria de Estado da Fazenda, Estado do Paraná, sob nº. 032631337-21 e 032631347-58, emitidas eletronicamente, via internet, na data de 11/01/2024, confirmada a sua validade por esta Serventia; c) Relatórios de Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, consultado a base de dados por esta serventia na data de 17/01/2024, pesquisado o nome dos PERMUTANTES foram certificados os resultados NEGATIVOS, conforme códigos HASII:



Serviço  
Distrital de  
Boqueirão

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

NUMERO  
1449

(42) 3622-4449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

e23b fabd 1de1 41c9 7f07 f210 5734 bf10 90f4 aca6, 4310 693d b811 f986 758f 9e6e f370 3838 8046 cc2c, emitido on-line pelo endereço: [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br). Todas as certidões e documentos acima retratados foram apresentados aos PERMUTANTES que tiveram tempo suficiente para leitura e assimilação de todo o seu teor. **DÉCIMA:** Os PERMUTANTES declaram terem conhecimento e estarem cientes da não obrigatoriedade da apresentação, por este ato, das certidões de feitos ajuizados da Justiça Federal, Justiça do Trabalho e Justiça Estadual, nos termos do artigo 59, da Lei nº. 13.097 de 20/01/2015, que alterou o § 2º. do artigo 1º. da Lei 7.433/85, assumindo eventual responsabilidade, ônus e riscos quanto a dispensa de tais certidões neste ato, respondendo, nos termos da lei, pelo pagamento de eventuais débitos fiscais e tributários existentes. **DÉCIMA PRIMEIRA:** As partes de comum acordo elegem o foro da Justiça Federal de Guarapuava/PR, como competente para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorram desta negociação, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **DÉCIMA SEGUNDA:** As partes contratantes autorizam: a) este Tabelião de Notas e/ou seus prepostos, representá-las perante o Registro de Imóveis competente, para, se preciso for, promover tudo os procedimentos legais ao registro correto e válido da presente escritura, assim podendo, requerer averbações, retificações e suscitar a dúvida registral prevista no artigo 198 da Lei 6.015/73, bem como proceder quaisquer averbações e retificações decorrentes de alteração dos dados constantes no Registro Imobiliário, comprovadas por documentos apresentados ao Tabelião, inclusive as previstas no artigo 246 e parágrafos da Lei 6.015/73; b) ao Registro de Imóveis competente, proceder todo e quaisquer ato de registro e/ou de averbação necessários e pertinentes ao fiel cumprimento do ajustado por esta escritura. **DÉCIMA TERCEIRA:** As partes comparecentes, para cumprir o contido no inciso XIII, artigo 41, do Código de Normas do Foro Extrajudicial da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, de forma livre, informada e inequívoca, declaram-se cientes e concordes com o fato de que este Tabelião e seus auxiliares, em decorrência da lavratura deste ato, poderão acessar, utilizar, manter e processar, eletrônica e manualmente, dados pessoais e as informações e demais dados prestados, compartilhando-os com outros agentes de tratamento de dados, exclusivamente para fins de execução e conclusão do ato notarial ora solicitado, tudo em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD). **FUNREJUS:** a) sobre os imóveis que ficam pertencendo na presente permuta ao SEGUNDO PERMUTANTE, descritos nos itens "1.1" e "1.2" desta, em virtude de estar imune ao ITBI, está isenta do recolhimento do Funrejus nos termos da Lei Estadual nº. 12.216 de 15/07/1998, artigo 3º, inciso VII, letra "b", nº. "17"; b) Sobre os imóveis que ficam pertencendo à PRIMEIRA PERMUTANTE na presente permuta, descritos nos itens "2.1" e "2.2" desta, recolhido o Funrejus pela guia nº. 14000000010029692-6, no valor recolhido de R\$1.130,00. **SERÁ EMITIDA A DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI, conforme IN-SRF. Assim o disseram, do que dou fé, e me pediram este instrumento que lhes lavrei nestas notas, lendo-o aos Outorgantes, acharam tudo conforme me pediu, pelo que outorgam, aceitam e assinam, com as testemunhas que são: LUCAS SIRTOLI, brasileiro, solteiro, juridicamente capaz, corretor de imóveis, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº 05660215298/DETRAN/PR, expedida na data de 10/01/2023, na qual consta a Cédula de Identidade (RG) nº. 13.041107-0/SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº. 045.438.049-61, residente e domiciliado à Rua Coronel Lustosa, 177, apartamento 102, Bairro Boqueirão, Guarapuava/PR; e, PATRICK DANIEL CORREA, brasileiro, casado, juridicamente capaz, empresário, portador da Cédula de Identidade (RG)**



Serviço  
Distrital de  
**Boqueirão**

Alfeu Leite Agner  
Agente Delegado

LIVRO  
447-N

FOLHA  
285/294

DATA  
17/01/2024

(42) 3628-4449

Av. Prefeito Moacyr Júlio Silvestri, 1633 - Guarapuava - Paraná

nº. 8.033.776-0/SSP/PR, expedida na data de 19/03/1997, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº 01611457512/DETRAN/PR, expedida na data de 24/11/2021, inscrito no CPF/MF nº. 040.042.269-70, residente e domiciliado à Rua Padre Chagas, 3150, apartamento 302, Centro, Guarapuava/PR. Registrado no Protocolo Geral deste Ofício, nesta data, sob nº. 100/2024. Comigo, (a.), ALINE SIBILA PETERS SANTINI, Escrevente, que a lavrei, conferi, e o Tabelião subscreve, dou fé e assino em público e raso. Custas: Emolumentos: R\$4.088,42(VRC 15.555,20) Funrejus: R\$1.129,99, Selo: R\$40,00, Distribuidor: R\$12,19, FUNDEP: R\$215,44, ISSQN: R\$129,26. Total: R\$5.615,30 Selo Digital Nº SFTN2GJo9NOzrtKptp4UF546q. (aa.) CILLA CENTRO CORPORATIVO SPE LTDA, ODACIR ANTONELLI, Representante da 1ª Permutante, CILLA CENTRO CORPORATIVO SPE LTDA, JOSÉ ARI DAL POZZO, Representante da 1ª Permutante, CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO PARANÁ (CRECI 6ª REGIÃO/PR), LUIZ CELSO CASTEGNARO, Representante da 2ª Permutante, CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO PARANÁ (CRECI 6ª REGIÃO/PR), HANDRES DE PAULA GUEDES, Representante da 2ª Permutante, LUCAS SIRTOLI, Testemunha e PATRICK DANIEL CORREA, Testemunha. Em Testº (Sinal Público) da Verdade. ALFEU LEITE AGNER, Tabelião de Notas. Nada mais. Traslada em seguida, confere em tudo com o original, ao qual me reporto e dou fé.

Guarapuava(PR), 17 de janeiro de 2024.

Em Testº ( ) da Verdade

ALINE SIBILA PETERS SANTINI  
Escrevente

F U N A R P E N



SELO DE FISCALIZAÇÃO  
SFTN2.xJnwN.0uzOq  
JTZ4A.F546q  
<https://selo.funarpen.com.br>

