

MATRÍCULA
53.985

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL
Unidade n. 4, com 140,64m², do Condomínio Residencial Baldini,
situado na Rua Nilo Peçanha, 378, desta cidade

CNM
085571.2.0053985-08

FICHA Nº
1



COMARCA
DE
CASCAVEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

MATRÍCULA N. 53.985 - Protocolo n. 171.346, de 16 de setembro de 2024.

Imóvel: Unidade n. 4, do Condomínio Residencial Baldini, localizada na Rua Nilo Peçanha, 378, é a unidade da extrema direita do condomínio, de quem olha-o da dita rua, se confronta: ao sudoeste, com a citada Rua Nilo Peçanha; ao nordeste, com o lote n. 21; ao sudeste, com parte do lote n. 15; e ao noroeste, com a Unidade n. 3; tem a **área total de 140,64m²** (sendo 67,22m² no térreo, e 73,42m² no pavimento superior), dos quais 139,00m² são de área privativa, e 1,64m² são de área de uso comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 25%, ou 100,50m², do terreno onde está erigido o condomínio, a saber, lote n. 22, da quadra n. 42, do loteamento Parque São Paulo, situado na cidade e Município de Cascavel, PR, com direito de uso de uma área de jardim e quintal localizada na frente e no fundo da edificação da respectiva unidade, até a divisa com os seus confrontantes; e está cadastrado no Município sob n. 128295003, com inscrição n. 0069.0042.0022.0003. A convenção condominial está registrada neste Serviço sob n. 15.986, no Livro n. 3. **Proprietários: MÁRCIO ANTÔNIO BALDINI**, empresário, portador da CI n. 5.817.968-0-PR, e inscrito no CPF sob n. 024.563.769-94, e sua esposa, **ADRIANA APARECIDA DE AGUIAR BALDINI**, do lar, portadora da CI n. 6.678.551-3-PR, e inscrita no CPF sob n. 028.691.089-66, brasileiros, casados desde 13-11-1999 pelo regime de comunhão parcial de bens, domiciliados nesta cidade, onde residem na Rua Cassiano Jorge Fernandes, 2.401, Vila Tolentino. Registro anterior: Matrícula n. 32.640, de 16-7-2007, deste Serviço/Selo de Fiscalização: SFR11.HEhH7.3HzC6-MjAa2.F228q. Em 3 de outubro de 2024. O Substituto do Registrador Enio Augusto Torres de Queiroz

R-1-53.985 - Protocolo n. 176.710, de 18 de setembro de 2025.

COMPRA E VENDA. Pelo Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia (contrato n. 0010555782), firmado em São Paulo, SP, em 29-8-2025, **os proprietários, MÁRCIO ANTÔNIO BALDINI**, e sua esposa, **ADRIANA APARECIDA DE AGUIAR BALDINI**, já qualificados, **venderam o imóvel** desta matrícula ao **MATHEUS SILVA FALABRETTI**, brasileiro, solteiro, diretor de empresa, portador da CI n. 11.802.636-2-PR, e inscrito no CPF sob n. 045.415.669-31, domiciliado nesta cidade, onde reside na Rua Castro Alves, 1000, apartamento n. 32, Neva, pelo preço de R\$ 735.000,00, dos quais R\$ 147.000,00 foram pagos com recursos próprios, e R\$ 588.000,00 através do financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A. O imposto de transmissão foi pago ao Município através da guia n. 7006-2025, no valor de R\$ 14.700,00, em 18-9-2025; e a taxa ao funrejus foi recolhida através da guia n. 14000000012118519-8, no valor de R\$ 1.470,00, em 25-9-2025. Emolumentos totais: R\$ 1.292,00 (R\$ 1.194,42 = 4.312 VRC desta Serventia; R\$ 29,86 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 59,72 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFR12.t5nbv.4mEsN-TDJ3a.F228q. Em 25 de setembro de 2025. O Registrador

MATRÍCULA
53.985

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade n. 4, com 140,64m², do Condomínio Residencial Baldini,
situado na Rua Nilo Peçanha, 378, desta cidade

CNM

085571.2.0053985-08

FICHA Nº

1 V



COMARCA
DE
CASCAVEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: **ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ** CPF 094.451.969-53
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

R-2-53.985 - Protocolo n. 176.710, de 18 de setembro de 2025.

PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Pelo instrumento mencionado no R-1, acima, o atual proprietário, MATHEUS SILVA FALABRETTI, já qualificado, para garantia da dívida confessa de R\$ 588.000,00, contraída para completar o preço da compra do imóvel desta matrícula, a ser quitada em 420 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com juros à taxa nominal de 12,9882% ao ano, ou 1,0824% ao mês, correspondendo à taxa efetiva de 13,79% ao ano, ou 1,1492% ao mês, sendo de R\$ 7.925,70 o valor do primeiro encargo mensal, o qual vencerá em 29-9-2025, **alienou fiduciariamente o imóvel** desta matrícula, avaliado para fins de público leilão em R\$ 735.000,00, em favor do **credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041/2.235, Bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo, SP, e inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42. Este ato é isento de recolhimento da taxa ao funrejus conforme o item 13 da Instrução Normativa n. 2, de 4-8-1999, do Conselho Diretor do Funrejus. Emolumentos totais: R\$ 650,00 (R\$ 597,21 = 2.156 VRC desta Serventia; R\$ 14,93 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 29,86 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo de Fiscalização: SFRI2.t5bbv.4mEsN-wD33a.F228q. Em 25 de setembro de 2025. O Registrador

AV-3-53.985 - Protocolo n. 180.945, de 10 de junho de 2026.

LOCALIZAÇÃO E CADASTROS DO IMÓVEL. Considerando a orientação contida no art. 440-AQ, do Provimento n. 195, de 3-6-2025, da Corregedoria Nacional de Justiça, pratica-se este ato para constar a **localização e os cadastros do imóvel desta matrícula**, quais sejam: o imóvel está localizado na Rua Nilo Peçanha, 378, com CEP 85803-570, no bairro Parque São Paulo; e está cadastrado junto ao Município de Cascavel, PR, sob o n. 128295003, com inscrição imobiliária n. 0069.0042.0022.0003. Emolumentos totais: R\$ 123,62 (R\$ 87,26 = 315 VRC desta Serventia; R\$ 21,82 referente ao Funrejus; R\$ 2,18 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 4,36 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo Digital de Fiscalização: SFRI2.Z55Qv.4w33X-VFUIK.F228p. Em 6 de julho de 2026. O Registrador

AV-4-53.985 - Protocolo n. 180.945, de 10 de junho de 2026.

CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Atendendo ao requerimento feito em Ribeirão Preto, SP, em 9-6-2026, e tendo em vista que a dívida descrita no R-2 não foi paga, com consequente constituição em mora sem sua quitação, conforme a Certidão de Decurso de Prazo expedida por este Serviço de Registro em 27-5-2026, do processo de intimação realizado sob o protocolo n. 180.159, pratica-se este ato para constar a **consolidação** em nome do credor fiduciário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, **da propriedade plena do imóvel desta matrícula**, sobre o qual incide a

MATRÍCULA

53.985

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade n. 4, com 140,64m², do Condomínio Residencial Baldini,
situado na Rua Nilo Peçanha, 378, desta cidade

CNM

085571.2.0053985-08

FICHA Nº

2

COMARCA
DE
CASCATEL
2ª CIRCUNSCRIÇÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS 2º OFÍCIO

OFICIAL: ÁLVARO LÚCIO DE QUEIROZ CPF 094.451.969-53
LIVRO 8 - REGISTRO GERAL

RÚBRICA

restrição de disponibilidade decorrente do art. 26 da Lei n. 9.514, de 20-11-1997, ou seja, o proprietário somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão no prazo previsto na dita lei. O imposto de transmissão foi pago ao Município através da guia n. 4524-2026, no valor de R\$ 14.700,00, em 10-6-2026; e a taxa ao funrejus foi recolhida através da guia n. 14000000013058202-1, no valor de R\$ 1.470,00, em 2-7-2026. Emolumentos totais (com base na avaliação municipal de R\$ 735.000,00): R\$ 650,00 (R\$ 597,21 = 2.156 VRC desta Serventia; R\$ 14,93 ao Município, referente ao ISSQN; R\$ 29,86 ao Fundep; e R\$ 8,00 do Funarpen). Selo Digital de Fiscalização: SFRI2.Z5GQv.4w33X-nFhIK.F228p. Em 6 de julho de 2026. O Registrador

2º SERVIÇO DE
REGISTRO DE IMÓVEISRua Souza Naves,
4129 CEP: 85.810-070Comarca de
Cascavel, Paraná

CERTIDÃO

Certifico que este documento é reprodução fiel desta Matrícula e servirá
como **Certidão de Inteiro Teor** da mesma.

Cascavel, 06 de julho de 2026.

ÁLVARO LÚCIO DE

QUEIROZ:09445196953

Assinado de forma digital por

ÁLVARO LÚCIO DE

QUEIROZ:09445196953

Dados: 2026.07.07 13:27:30 -03'00'

Álvaro Lúcio de Queiroz - Registrador

() Enio Augusto Torres de Queiroz - Substituto do Registrador

() Cleuza Torres de Queiroz - Escrevente

() Andréssa Mendonça Domaneschi - Escrevente

() Clécio Kaiser - Escrevente

FUNARPEN



Selo Digital de Fiscalização

SFRII.xJk6P.3ZhTE-

Qsh99.F228p

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