

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA
"COM CLÁUSULA RESOLUTIVA E PAGAMENTO
PARCELADO A TÍTULO PRO SOLVENDO"

SAIBAM quantos esta pública escritura de venda e compra de propriedade imóvel urbana, com cláusula resolutiva virem, ou dela conhecimento tiverem, que aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis (02/06/2026), nesta Serventia Notarial na cidade e Comarca de Londrina, Estado do Paraná, perante mim e a Agente Delegada Interina que esta subscreve, compareceram as partes entre si avindas, justas e contratadas, a saber: por um lado, como **Outorgante Vendedor: JAIME KIOCHI NAKANO**, aposentado, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.164.495-3/SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 172.175.989-15, nascido em 11/02/1955, natural de Londrina-PR, filho de Tuci Asugui Nakano e Mitiko Nakano, neste ato com a anuência de sua mulher **NEUSA PORTES BIELLA NAKANO**, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3481671-9/SESP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 674.037.279-91, nascida em 01/05/1961, natural de Tamarana-PR, filha de Olimpio Biella e Izaira Portes Biella, ambos brasileiros, capazes, casados entre si sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 28/02/2007, nos termos do assento de casamento matriculado sob nº 079889 01 55 2008 2 00149 144 0039341 59, do 1º Ofício de Registro Civil de Londrina-PR, conforme certidão expedida em 02/06/2026, residentes e domiciliados à Rua Professor João Cândido, 333, apto 7A, Centro, Londrina-PR, CEP 86.010-000; e por outro lado, como **Outorgada Compradora: DINIZ PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº 51.825.365/0001-96, com sede à Rua Professor João Cândido, 790, apto 111, em Londrina-PR, CEP 86.010-000, nos termos do Contrato Social registrado e arquivado sob nº 41211887459, em 16/08/2023, Primeira e última Alteração de Contrato Social Consolidada, datada de 06/09/2024, registrada sob nº 20246639334, em 11/02/2025 e Certidão Simplificada expedida em __/06/2026, ambas da Junta Comercial do Estado do Paraná, as quais me foram apresentadas e ficam devidamente arquivadas sob nº _____ no arquivo de Contrato Social desta Serventia, neste ato representada por sua sócia administradora **ELIDIA LUCIA BULL DINIZ**, brasileira, casada, capaz, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 456.902-4/SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 918.195.049-72, residente e domiciliada à Rua Professor João Cândido, 790, andar 11, apto 111, Centro, Londrina-PR, CEP 86.010-000; e ainda, como **Interveniente Garantidora: J K NAKANO LTDA**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.443.268/0001-00, com sede à Rua Professor João Cândido, 333, apto 7A, Centro em Londrina-PR, CEP 86010-900, nos termos do Contrato Social arquivado em 08/09/2021 e a Primeira Alteração Contratual e Consolidação assinada em Londrina-PR em 01/07/2024, registrada em 16/08/2024, sob nº 20246015136, NIRE: 412.1024441-4 e Certidão Simplificada expedida em __/06/2026, ambos da Junta Comercial do Estado do Paraná, as quais me foram apresentadas e ficam devidamente arquivadas sob nº 2230 no arquivo de Contrato Social desta Serventia, neste ato representada por seu sócio administrador **JAIME KIOCHI NAKANO**, já qualificado, e por sua sócia administradora **NEUSA PORTES BIELLA NAKANO**, já qualificada. Os presentes reconhecidos como os próprios por mim onde foram devidamente identificados à vista dos documentos supracitados do que dou fé. E pelo Outorgante Vendedor, já qualificado, me foi dito que a justo título é senhor e legítimo proprietário do seguinte imóvel: **Data 5 (cinco), da quadra A-16 (A-dezesseis), com a área de 2.113,70 metros quadrados, situada na Zona Armazém, na cidade de Maringá-PR, contendo uma construção comercial em alvenaria com a área de 748,12 metros quadrados, um aumento comercial em alvenaria com a área de 140,47 metros quadrados, construção comercial em alvenaria com a área de 224,75 metros quadrados, construção comercial em alvenaria com a área de 351,86 metros quadrados**, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Com a Avenida Tuiuti, no rumo NE.20º17' numa frente de 32,71 metros; com o

lote 585, da Gleba Patr. Maringá, no rumo SE.69°43' na distância de 63,70 metros; com o lote 580, no rumo SO.18°28' com 29,63 metros e, finalmente, com a data 4, no rumo NO.71°32' numa extensão de 65,54 metros. Sendo todas as datas mencionadas pertencentes a quadra A-16 da Zona Armazém, na cidade de Maringá-PR. Havidos nos termos do **Registro nº 20**, na **Matrícula nº 1.474**, do 1º Registro de Imóveis de Maringá-PR, inscrito no cadastro imobiliário do município de Maringá-PR sob nº **15014000**. Que, sendo proprietário do aludido imóvel, o qual acha-se completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encontra-se justo e contratado para vendê-lo a Outorgada Compradora, como por meio desta escritura e na melhor forma de direito efetivamente vendido têm, pelo preço certo e previamente convencionado de **R\$11.000.005,00 (onze milhões e cinco reais)**, cujo pagamento foi convencionado, nas seguintes formas e condições: **I)** o valor de **R\$3.000.000,00 (três milhões de reais)** cujo valor o vendedor, confessa receber neste ato, em moeda corrente nacional, mediante a transferência bancária, originária da conta nº _____, agência nº _____, do Banco _____, de titularidade da compradora _____, com destino a conta nº _____, agência nº _____, do Banco _____, de titularidade do vendedor Jaime Kiochi Nakano, o qual dá plena, geral e irrevogável quitação; **II)** o valor de **R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais)** a ser pago em até 60 dias (prorrogável por mais 30 dias mediante comunicação escrita) vinculada à liberação de financiamento bancário em andamento, em moeda corrente nacional, mediante a transferência bancária, originária da conta nº _____, agência nº _____, do Banco _____, de titularidade da compradora _____, com destino a conta nº _____, agência nº _____, do Banco _____, de titularidade do vendedor Jaime Kiochi Nakano; **III)** o valor de **R\$4.000.005,00 (quatro milhões e cinco reais)** serão pagos parcelado e mensalmente, mediante 15 (quinze) parcelas mensais, todas no valor nominal de R\$266.667,00 (duzentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e sete reais) cada uma, sem correção monetária, sendo a primeira com vencimento para o dia /07/2026 e assim sucessivamente até completar o vencimento da última, cuja a mesma se dará em / /2026, estando as respectivas parcelas a título *pró-solvendo*, (nos termos dos Artigos 121, 122, 127, 128 474, 475 e 1359 do Código Civil Brasileiro), e cuja quitação será outorgada por ocasião do pagamento convencionado, o qual poderá ser realizado mediante transferência bancária, originária da conta nº _____, agência nº _____, do Banco _____, de titularidade da compradora _____, com destino a conta nº _____, agência nº _____, do Banco _____, de titularidade do vendedor Jaime Kiochi Nakano, cujo comprovante de depósito valerá como comprovante do pagamento das respectivas parcelas. Tendo em vista a venda ora realizada, por este ato o Outorgante Vendedor, transfere a Outorgada Compradora toda a posse, direitos, domínios e ações que até o momento exercia sobre o imóvel, para que a Outorgada Compradora possa usar, gozar, se dispor e reivindicar livremente como seu que é e ficará sendo desta data em diante, obrigando-se o Outorgante Vendedor, por si, seus herdeiros e sucessores a fazerem desta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direitos quando chamados à autoria, independentemente da origem ou do momento do fato. Pelas partes aqui nomeadas e qualificadas, me foi dito que: **PRIMEIRO:** em havendo atraso no pagamento de qualquer das parcelas acima mencionadas, sobre as mesma incidirá correção monetária, pelo índice do IGP-M, juros de mora de 1% ao mês, e, ainda multa moratória de 10% (dez por cento), sobre o valor total do atraso, e se por qualquer motivo houver atraso em mais de duas parcelas consecutivas, poderá o vendedor requerer a rescisão da presente escritura, ficando o mesmo com o direito de reter o valor pago até a data da efetiva rescisão. **SEGUNDO:** fica expressamente vedada a alienação do imóvel antes da quitação do saldo devedor e a consequente liquidação do preço integral desta transação. **TERCEIRO:** na ocasião do pagamento final das parcelas fica autorizado a Outorgada Compradora em apresentar apenas os comprovantes de depósitos como comprovação do pagamento das respectivas parcelas, podendo a mesma através de requerimento solicitar a baixa da cláusula resolutiva, desta forma,

fica o Registro de Imóveis autorizado em proceder a baixa do gravame. Pelo **OUTORGANTES VENDEDOR, JAIME KIOCHI NAKANO**, já qualificados, me foi dito sob responsabilidade civil e criminal que: **1º)** é senhor e legítimo proprietário do imóvel objeto desta escritura; **2º)** sobre o referido imóvel não pesam quaisquer ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou ainda outros ônus reais incidentes sobre o mesmo, conforme dispõe o Artº 1º, Parágrafo 3º, do Dec. Lei nº 93.240/86; **3º)** não está vinculado à Previdência Social, estando portanto isento da apresentação da CND/INSS, conforme Decreto nº 612/92 e OS/INSS nº 207/99 publicada no D.O.U em 14/04/1999 e alterada pela OS/INSS nº 211/99; **4º)** em caso de reivindicação por terceiros, do imóvel objeto da presente escritura, o Outorgante Vendedor se compromete a restituir o preço corrigido (IGP-M), lucros cessantes da unidade operacional, benfeitorias comprovados, custos de relação, honorários advocatícios contratuais e demais perdas, renúncia à redução do art. 455 do CC e garantia subsistente mesmo em caso de eventual revenda do imóvel; **5º)** foram-me apresentadas as seguintes certidões (do imóvel e do vendedor): **a)** Certidões Negativa de Ônus e de Inteiro Teor, expedidas pelo 1º Registro de Imóveis de Maringá-PR, em 26/05/2026; **b)** Certidão Negativa Tributos Municipais nº _____, expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Maringá-PR, em __/06/2026; **b)** Certidão Positiva de Feitos Ajuizados, expedida pelo Cartório do Distribuidor e anexos de Londrina-PR, em __/__/2026; **c)** Certidões Negativas de Ações Federais, sendo cível sob nº _____ e criminal sob nº _____, ambas expedidas pela Justiça Federal – 4ª Região, em __/06/2026; **d)** Certidão Negativa de Ações Trabalhistas com o código de verificação nº _____, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, em __/06/2026; **e)** Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº _____, expedida via internet pelo TST, em __/06/2026, válida até __/__/2026; **f)** Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº _____, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em __/06/2026, válida até __/__/2026; **g)** Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual, sob nº _____, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda Coordenação da Receita do Estado do Paraná, em __/06/2026, válida até __/__/2026; **h)** Relatórios de Consultas de Indisponibilidades de Bens em nome do Outorgante Vendedor e cônjuge, expedidas em __/06/2026, com os seguintes códigos HASH: _____ - RESULTADOS NEGATIVOS. **6º)** Por fim o Outorgante Vendedor, declara que as ações ajuizadas em seu nome e mencionadas na certidões de feitos ajuizados expedidas pelo Cartório Distribuidor de Londrina-PR e Maringá-PR, não impedem a alienação do imóvel objeto da presente escritura e nem repercutirão na validade e/ou eficácia do presente negócio jurídico, responsabilizando-se civil e criminalmente pela veracidade desta declaração e por qualquer dano que venham a ser causados a Outorgada Compradora, a qual declara estar ciente quanto as ações ajuizadas em nome do vendedor, isentando esta Serventia e o Registro de Imóveis competente de qualquer responsabilidade. Pela **OUTORGADA COMPRADORA, DINIZ PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA**, já qualificada, na forma representada, me foi dito que: **1º)** aceita a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos e formas; **2º)** fica responsável pelo recolhimento do ITBI havido por esta transação e cujo comprovante de pagamento será apresentado no ato do registro desta escritura, expressando total conhecimento quanto ao recolhimento do referido tributo em conformidade com o Provimento nº 311/2022 – GC, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, isentando este Tabelionato e o Registro Imobiliário de qualquer responsabilidade, e que foi advertida por esta serventia que o direito de propriedade só será adquirido mediante o registro desta escritura junto ao Serviço de Registro de Imóveis; **3º)** guia do **FUNREJUS** nº **140000000** _____, no valor de R\$ _____ (_____), devidamente paga nesta data, __/06/2026; **4º)** relatório de Consulta de Indisponibilidades de Bens em nome da Outorgada Compradora, expedida em __/06/2026, com o seguinte código HASH: _____ - RESULTADO NEGATIVO. Pela Interviente

Garantidora, **J K NAKANO LTDA**, já qualificada, na forma representada, foi declarado sob as penas da Lei que, garante e assume inteira responsabilidade pela entrega do presente imóvel e suas benfeitorias a ora Outorgada Compradora, inclusive sobre as ações, em nome de seus sócios, porventura existentes ou que venham a recair sobre o referido imóvel, isentando este Tabelionato e o Registro Imóveis de quaisquer responsabilidade. As partes declaram que o presente negócio não teve intermediação imobiliária, conforme Lei Estadual nº 19.428 de 15/03/2018. Autorizam o Oficial de registro em proceder toda e qualquer anotação, pré-notação, averbação, abertura de matrícula, registro e o que necessário for para a perfectibilização deste ato. As partes declaram não serem pessoas expostas politicamente (PEP), de acordo com o artigo 164-A do Provimento nº 161/24, do Conselho Nacional de Justiça. Nada mais, dou fé. Será encaminhada à Receita Federal, a DOI referente a esta transação, na forma da IN/RFB nº 1.112/10, da RFB. Os dados pessoais aqui fornecidos foram autorizados pelas partes, para serem utilizados por esta Serventia, exclusivamente para prática de atos Notariais e Registrais e em respeito a toda legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, não se limitando a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018), conforme previsto no Art 23 § 4º da mesma lei. Os dados pessoais aqui fornecidos, foram autorizados pelas partes, para serem utilizados por esta Serventia, exclusivamente para prática de atos Notariais e Registrais e em respeito a toda legislação aplicável sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive, não se limitando a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018), conforme previsto no Art 23 § 4º da mesma lei. As partes dispensam as testemunhas instrumentárias, conforme permissão expressa do artigo 676 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. E, de como assim me disseram e me pediram, lhes lavrei esta escritura, a qual, depois de pronta, foi lida em voz alta, acharam conforme, outorgaram e assinaram. Protocolado sob nº 1.250/2008 em data de 16/11/2009 no livro de Protocolo Geral, deste ofício. Emolumentos: R\$1.377,24(VRC 4.972,00) Funrejus: R\$7.120,02, Selo: R\$16,00, Distribuidor: R\$6,71, FUNDEP: R\$68,86, ISSQN: R\$27,54. Total: R\$8.616,37. Eu (a.) **Natalia Bianca Sicuro Sardi Guerra**, Escrevente que a digitei. Eu (a.) **Mariza Peterlini**, Agente Delegada Interina que a subscrevi. Selo Digital Nº XXXXX.XXXXX.XXXXX, Controle XXXXX.XXXXX. Londrina-PR, 02 de junho de 2026. (aa.) JAIME KIOCHI NAKANO, Outorgante e NEUSA PORTES BIELLA NAKANO, Anuente. Mariza Peterlini, Agente Delegada Interina.