



Valide aqui este documento

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

### REGISTRO DE IMÓVEIS

2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*

Titular

CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 02

FICHA

01

RUBRICA

Matrícula Nº 73.837

**I M Ó V E I:** APARTAMENTO Nº 104 (cento e quatro), do Condomínio Residencial "SÃO JOSÉ PRIME", com acesso comum pela Rua Dionizio Dal'Negro, sob número predial 106; localizado no térreo, atrás do apartamento final 02, de quem da Rua Dionizio Dal'Negro observa o empreendimento; com a área construída de utilização exclusiva de 40,8000 m<sup>2</sup>; área de uso comum de 5,6285 m<sup>2</sup>; perfazendo a área correspondente ou global construída de 46,4285 m<sup>2</sup>; fração ideal do solo e partes comuns de 0,065760815, quota do terreno de 38,5989 m<sup>2</sup>; direito de uso exclusivo de uma área descoberta de 20,3300 m<sup>2</sup>, sendo 9,5300 m<sup>2</sup> referente aos gardens, localizados no térreo; e 10,8000 m<sup>2</sup> referente a uma vaga de estacionamento, cuja numeração é a mesma do apartamento, localizada no térreo; e ainda direito de uso comum com os outros de uma área descoberta de 14,9409 m<sup>2</sup>, sendo 10,4192 m<sup>2</sup> referente à circulação de veículos, localizada no térreo; e 4,5217 m<sup>2</sup> referente à playground e calçada, localizados no térreo; contendo: sala de estar/jantar, cozinha, sacada, circulação, 02 (dois) quartos, 01 (um) bwc e garden descoberto; construído sobre o lote F-617 (resultante da subdivisão da área remanescente "A"), medindo 586,96 metros quadrados, situado no lugar "COLÔNIA RIO GRANDE", quadro urbano desta Cidade e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com perímetro de 108,31 metros, de formato irregular, situado no lado par do futuro prolongamento da Rua Dionizio Dal'Negro (área a desapropriar), a aproximadamente 64,15 metros da Rua Guilherme Dal'Negro, com as seguintes medidas e confrontações: faz frente para o prolongamento da Rua Dionizio Dal'Negro por 15,05 metros no azimute 228°50'37" partindo do ponto 06 até atingir o ponto 07; pela lateral esquerda de quem da referida rua observa o imóvel confronta com o Lote F-616 desta subdivisão por 38,50 metros no azimute 314°01'57" até o ponto 08; pela linha de fundos, segue até o ponto 06A com o mesmo confrontante a distância de 15,00 metros e azimute 44°01'57"; pela lateral direita, confronta com o Lote F-618 desta subdivisão por 39,76 metros no azimute 134°01'57" até o ponto inicial 06.- - - - -

**INDIC.FISCAL:** Cadastro nº 10.261.0017.000.- - - - -

**PROPRIETÁRIA:** SPE001 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Rua dos Bico-de-Lacres nº 45, Novo Mundo, em Curitiba-PR, inscrita no CNPJ/MF nº 25.138.014/0001-05.- - - - -

**REG.ANTERIOR:** R-1, R-2 e R-5 da Matrícula nº 71.073 deste Ofício.- - - - -

**OBSERVAÇÃO:** A Instituição de Condomínio encontra-se registrada sob nº 5 da Matrícula nº 71.073 e a Convenção do Condomínio sob nº 5.452 do Livro 3-RA.- - - - -

O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 30 de maio de 2017 (O F I C I A L).-

**AV-1-Matrícula nº 73.837.- (Protocolo nº 119.932 - Em, 29/05/2017)**

**A F E T A Ç Ã O:** Nos termos do Artigo nº 230 da Lei nº 6.015/73; procedo esta averbação para constar que o Residencial "SÃO JOSÉ

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
73.837

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G488D-Y65LX-Z5D3K-83GZ6>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR**

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G488D-Y65LX-Z5D3K-83GZ6>

**CONTINUAÇÃO**

PRIME" foi submetido ao **regime de afetação**, conforme AV-3 da Matrícula nº 71.073 deste Ofício.- Custas: (60,00 VRC-R\$.10,92).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 30 de maio de 2017 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

**R-2-Matrícula nº 73.837 - (Protocolo nº 121.059 - Em, 10/08/2017)**

**COMPRA E VENDA:** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 8.4444.1621733-9, com caráter de Escritura Pública, firmado aos 01/08/2017; procedo este registro para constar que SPE001 INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **NICOLE DA LUZ DE OLIVEIRA PAZ**, brasileira, solteira, maior, supervisora, inspetora e agente de compras e vendas, portadora da CNH nº 05409346724-DETRAN/PR e do CPF/MF nº 083.819.789-20, residente e domiciliada na Rua Leonardo Piska nº 228, casa, Costeira, em Araucária-PR.- **VALOR: R\$.130.000,00** (cento e trinta mil reais), sendo R\$.104.000,00 (cento e quatro mil reais) financiados pela CAIXA; R\$.17.883,00 (dezessete mil, oitocentos e oitenta e três reais) através do desconto concedido pelo FGTS/União (complemento); R\$.4.372,25 (quatro mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e cinco centavos) com recursos próprios; e R\$.3.744,75 (três mil, setecentos e quarenta e quatro reais e setenta e cinco centavos) com recursos da conta vinculada do FGTS.- **CONDIÇÕES:** as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-3 desta matrícula.- Apresentou-me a guia do ITBI quitada, bem como a Certidão do INSS e de Tributos Federais.- A isenção do recolhimento do FUNREJUS, bem como as Certidões de Tributos (Federal, Municipal e Estadual), Negativas da Justiça do Trabalho e da Justiça Federal, constam no contrato.- **OBSERVAÇÃO:** permanece inalterado o **regime de afetação** objeto da AV-1 desta matrícula. Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.392,40).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 18 de agosto de 2017 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

**R-3-Matrícula nº 73.837 - (Protocolo nº 121.059 - Em, 10/08/2017)**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato mencionado no R-2 desta matrícula.- **DEVEDORA FIDUCIANTE:** NICOLE DA LUZ DE OLIVEIRA PAZ, já qualificada.- **CREDORES FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04.- **VALOR DA DÍVIDA:** R\$.104.000,00 (cento e quatro mil reais) que serão pagos em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 01/09/2017, no valor de R\$.578,54.- **JUROS:** Taxa Nominal de 5,0000% e Efetiva de 5,1161% ao ano.- **GARANTIA:** A devedora **alienou** em favor da CAIXA **em caráter fiduciário**, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.135.000,00.- **CONDIÇÕES:** as do contrato, que fica uma via arquivada.- Custas: (1.078,00 VRC-R\$.196,20).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 18 de agosto de 2017 *[Assinatura]* (O F I C I A L).-

SEGUE



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

### REGISTRO DE IMÓVEIS 2º Ofício

São José dos Pinhais - PR.

*Maria Leonor Ferraz Dalla Riva*  
Titular  
CPF Nº 592.909.359-87

REGISTRO GERAL  
LIVRO Nº 02

FICHA  
02

Matrícula Nº 73.837

RUBRICA  
*M*

**AV-4-Matrícula nº 73.837.- (Protocolo nº 123.065 - Em, 07/02/2018)**

**CANCELAMENTO:** Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento do regime de afetação**, objeto da AV-1 desta matrícula.- Custas: (630,00 VRC-R\$.151,98).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 01 de março de 2018 *M* (O F I C I A L).-

**AV-5-Matrícula nº 73.837.- (Protocolo nº 141.076 - Em, 02/12/2021)**

**CANCELAMENTO:** Por autorização firmada pela Credora aos 26/11/2021, a qual fica arquivada neste Ofício; procedo esta averbação para constar o **cancelamento da alienação fiduciária** objeto do R-3 desta matrícula.- Custas: (630,00 VRC-R\$.136,71); ISSQN 2%: (R\$.2,73); Fundep 5%: (R\$.6,83); Funrejus 25% (R\$.34,17); Selo: (R\$.5,25).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 23 de dezembro de 2021 *M* (O F I C I A L).-

**AV-6-Matrícula nº 73.837.- (Protocolo nº 151.525 - Em, 08/11/2023)**

**ALTERAÇÃO DA INDICAÇÃO FISCAL:** Por requerimento instruído com documento hábil, os quais ficam arquivados neste Ofício; procedo esta averbação para constar a alteração da Indicação Fiscal do imóvel objeto desta matrícula para: **10.262.0040.0003.-** Custas: (630,00 VRC-R\$.154,98); ISS 2%: (R\$.3,10); Fundep 5%: (R\$.7,75); Funrejus 25% (R\$.38,74); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de dezembro de 2023 *M* (O F I C I A L).-

**R-7-Matrícula nº 73.837.- (Protocolo nº 151.525 - Em, 08/11/2023)**

**COMPRA E VENDA:** Nos termos do Contrato por Instrumento Particular nº 8.4444.3098253-5, com efeito de Escritura Pública, firmado aos 25/10/2023; procedo este registro para constar que NICOLE DA LUZ DE OLIVEIRA PAZ, já qualificada, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, para **ROGERIO BORGES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portadora da C.I.RG nº 8.506.481-9-SSP/PR e do CPF/MF nº 009.476.869-24, residente e domiciliada na Rua Deputado Vidal Vanhoni nº 1.232, Tatuquara, em Curitiba-PR.- **VALOR: R\$.245.000,00** (duzentos e quarenta e cinco mil reais), sendo R\$.196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais) financiados pela CAIXA; e R\$.49.000,00 (quarenta e nove mil reais) com recursos próprios.- **CONDIÇÕES:** as do contrato que fica uma via arquivada e ver o R-8 desta matrícula.- Apresentou-me a guia do ITBI nº 101223/2023 quitada bem como a declaração da isenção do recolhimento do FUNREJUS.- Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**.- Custas: (2.156,00 VRC-R\$.530,37); ISS 2%: (R\$.10,61); Fundep 5%: (R\$.26,52); Selo: (R\$.8,00).- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 05 de dezembro de 2023 *M* (O F I C I A L).-

**R-8-Matrícula nº 73.837.- (Protocolo nº 151.525 - Em, 08/11/2023)**

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Contrato mencionado no R-7 desta matrícula.- **DEVEDOR FIDUCIANTE:** ROGERIO BORGES DE OLIVEIRA, já qualificado. - - -  
SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
73.837

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G488D-Y65LX-Z5D3K-83GZ6>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial  
Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G488D-Y65LX-Z5D3K-83GZ6>

### CONTINUAÇÃO

**CREatora FIDUCIÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Instituição financeira sob forma de empresa pública, com sede em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04. - - - - -

**VALOR DA DÍVIDA:** R\$6196.000,00 (cento e noventa e seis mil reais) que serão pagos em 360 meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 24/11/2023, no valor de R\$.1.485,15. - - - - -

**JUROS:** Taxa Nominal de 7.6600% e Efetiva de 7.9347% ao ano. - - -

**GARANTIA:** O devedor alienou à favor da CAIXA em caráter fiduciário, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$.245.000,00. -

**CONDIÇÕES:** as do contrato, que fica uma via arquivada. - Custas: (1.078,00 VRC-R\$.265,18); ISS 2%: (R\$.5,30); Fundep 5%: (R\$.13,25); Selo: (R\$.8,00). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 05 de dezembro de 2023 *[Assinatura]* (O F I C I A L). -

**AV-9-Matricula nº 73.837.-**

**(Protocolo nº 160.102 - Em, 26 de maio de 2025)**

**CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** De conformidade com o disposto no § 7º do Artigo 26, da Lei 9.514 de 20 de novembro de 1997; e a requerimento devidamente formalizado aos 23/05/2025; procedo esta averbação para constar a **consolidação do imóvel** desta matrícula em nome da fiduciária: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, já qualificada. - **VALOR:** Atribuído pelo fisco municipal em **R\$.248.728,08** (duzentos e quarenta e oito mil, setecentos e vinte e oito reais e oito centavos). Apresentaram-me a guia do ITBI nº 114346/2025 quitada, bem como a guia do FUNREJUS quitada no valor de R\$.497,45. - **CONDIÇÕES:** as gerais do Instrumento. - Consulta realizada à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNTB** em relação às partes, cujo resultado foi **negativo**, conforme códigos hash: **0ba91dmdqc** e **ygs1945m5u**. - Custas: (2.156,00 VRC-R\$.397,21); ISS 2%: (R\$.11,94); Fundep 5%: (R\$.29,86); Selo: SFRI2.D5rww.Czjfn-qZpeh.1125q (R\$.8,00). - O referido é verdade e dou fé. - São José dos Pinhais, 16 de junho de 2025 *[Assinatura]* (OFICIAL). -

SEGUE



Valide aqui  
este documento

## 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial

Rua Quinze de Novembro nº 930, Centro, em São José dos Pinhais-PR, CEP: 83005-000 - Fone: (41) 3283-3031

### CERTIDÃO

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - PARANÁ.  
CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da Matrícula nº 73.837 do Livro 2 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art. 19 § 1º da Lei 6.015/73).

São José dos Pinhais - PR, 16 de junho de 2025.

**FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº SFRIL3JE6P.FvjFA-epveu.1125q.**  
**Consulte este selo em <http://funarpen.com.br>**

A presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

Documento assinado digitalmente por Maria Leonor Ferraz Dalla Riva - Oficial.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/G488D-Y65LX-Z5D3K-83GZ6>

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

